

## HOUSING RESEARCH COMMITTEE

# Extensive Housing Research Program Aims to Benefit Winnipeg Inner City

By Tom Carter and Anita Friesen, The Institute of Urban Studies, University of Winnipeg



Typical houses in Winnipeg core neighbourhoods, the target of extensive research aimed at making life better for residents.

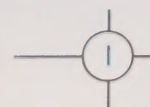
An active housing research program, with the ultimate goal of improving the quality of life of inner city residents, is underway in Winnipeg's core neighbourhoods. The program is directed by the Winnipeg Inner City Research Alliance (WIRA), a group of academic researchers and community partners committed to action-oriented, participatory research. WIRA is funded by CMHC and the Social Science and Humanities Research Council under the Community-University Research Alliances in Housing Program.

A consultation with inner city community organizations initiated the program and confirmed that housing programs should be part of a broader community plan for renewal and coordinated with other social and economic development initiatives. Research underway and completed falls into four categories: role of housing in community development, special needs and affordability, housing and the environment, and community capacity development.

continued on page 2

## In this Newsletter

U of Winnipeg's Extensive Housing Research Program . . . . .	1	IRC Studies Climate and Design Effects on Wetting, Drying of Walls . . . . .	10
SHQ Builds Future Research Database . . . . .	3	CMHC Documents Urban Residential Intensification Practices . . . . .	11
FCM Reporting System Looks In-Depth at Municipalities . . . . .	4	NRC Evaluates "Green Roof" for Sustainable Buildings . . . . .	12
StatsCan/CMHC Study Rates Wellness of Canada's Cities . . . . .	5	Aussie Regulatory Reforms Tackle Issues Identical to Canada's . . . . .	13
StatsCan Adds New Housing Content to SLID . . . . .	6	New CMHC Guide Tells All About Condo Ownership . . . . .	14
Symposium Shows State of Art on Population Health and Housing . . . . .	7	Which Bathtub Grab Bar Set-up Best for Seniors? . . . . .	15
Elderly, Chronically Ill Shelter Users Differ from Other Users . . . . .	8	Study Identifies Life-Lease Consumer Protection Issues . . . . .	16
U of Calgary Study Explores Diversity of Homelessness . . . . .	9		





## About the National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee (NHRC), established in 1986, is made up of federal, provincial and territorial, municipal, industry, social housing, academic community and consumer representatives. Its objectives include:

- identifying priority areas for housing-related research or demonstration;
- fostering greater cooperation, developing partnerships and minimizing overlap in research activities;
- encouraging support for housing research; and
- promoting the dissemination, application and adoption of research results.

In addition to the Full Committee, the NHRC also operates through working groups to exchange information, discuss research gaps and undertake research projects. Currently, working groups meet on housing data, homelessness, sustainable community planning, seniors' housing and housing and population health. NHRC participants also contribute articles to the NHRC newsletter, which is produced twice a year.

The NHRC co-chairs are David Cluff of Canada Mortgage and Housing Corporation and Don Johnston of the Canadian Home Builders' Association.

## How to reach us

For more information, please contact:

Nancy Walker  
Co-ordinator, NHRC and External Liaison  
Canada Mortgage and Housing Corporation  
National Office  
700 Montreal Road, C2-332  
Ottawa, Ontario  
K1A 0P7

Tel: (613) 748-2446  
Fax: (613) 748-2402  
email: [nwalker@cmhc-schl.gc.ca](mailto:nwalker@cmhc-schl.gc.ca)

NHRC Newsletter subscriptions/orders:  
call 1 800 668-2642  
(product no. 63302)

## U of Winnipeg's Extensive Housing Research Program

*continued from page 1*

### Role of housing in community development

The importance of the interconnectedness of housing with other issues related to community well-being is being investigated in *"Healthy Communities: More Than Bricks and Mortar"*. The purposes of this research are to understand residents' perceptions of what, in addition to housing initiatives, makes a healthy community, and to identify barriers and opportunities related to achieving this objective.

Expanding on the theme of what makes a good neighbourhood WIRA has supported *"Housing Intervention and Neighbourhood Development: Harnessing Change in West Broadway"*. This research documents the housing stock and social changes that have taken place in this neighbourhood to assess the dynamics of change. The research results will enable a clearer understanding of the processes of change and lead to support for initiatives that promote stable and mixed neighbourhoods.

### Special needs and affordability

In addition to these broader housing initiatives WIRA is supporting a number of more specific studies. Housing conditions and availability for the disabled are examined in the research study *"Finding a Way Home: Housing Options in Inner-City Winnipeg for People with Disabilities who are Dying"*. Focusing on the identification of policy and program gaps and best practices, the aim of this research is to enhance provision of adequate, affordable housing in the core area of Winnipeg for people with disabilities who have developed palliative needs.

The need for rental housing initiatives was confirmed by a study entitled *"Rooming Houses in Winnipeg: Best Practices for a Low-Cost Housing Alternative"*. Rooming houses, long a neglected aspect of the housing market, are a major contributor to affordable housing in inner city neighbourhoods. This study examined the condition, amenities, characteristics of the residents, their satisfaction levels, and the nature and quality of property management. Results of this study led to the establishment of a rooming house tenants association that is now

working with the City and other agencies to improve rooming house accommodation.

Another study focusing on *"Developing Sustainable Home Ownership Programs for Low-income Households"* illustrates that neighbourhood residents and groups prefer homeownership program options and view ownership as a mechanism to improve neighbourhood stability. The study, however, raises concerns about providing ownership for very low-income households. Evidence suggests that some of them will default on mortgages or neglect home maintenance, doing little to revitalize inner city neighbourhoods. The study also highlights the need for a broader-based housing policy that incorporates rental options for lower-income households.

To strengthen research work on low-cost rental housing alternatives WIRA has sponsored research on *"Winnipeg's Single-room Occupancy Hotels: The Environment and Surrounding Communities"*. The project plans to provide recommendations on building code, occupancy standards and tenant rights and regulations to ensure that this form of shelter delivers the best possible accommodation in an affordable and healthful manner.

Another WIRA-sponsored study produced a *"Guide to Good Management of Inner City Buildings for Landlords and Tenants"*, a document to encourage landlords and tenants to work collaboratively to improve the management of their buildings and to provide tenants with a greater role in building management, operation and tenant selection.

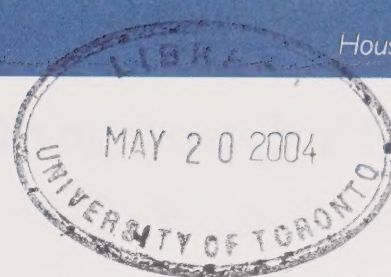
## Housing and environment

WIRA is also supporting research focused on housing and the environment. The study *"Transportation Savings and Affordable Home Ownership in Inner-City Winnipeg"* evaluates the feasibility of incorporating a portion of the financial savings accrued through "car-lite" or "car-free" lifestyles into the mortgage-approval process, as a means of promoting home ownership in the inner city. It is anticipated that the research will demonstrate ways in which Winnipeg's inner city can be promoted as a viable market for mortgages that reward lower- and moderate-income homeowners for choosing to live in transit- and pedestrian-friendly central locations.

*continued on page 3*



# Building a Database for Future Housing Research SHQ Orders Up New Data



**T**his past year, the Société d'habitation du Québec (SHQ), the provincial body responsible for housing, asked Statistics Canada to compile two special orders of statistical information for use in upcoming research. The requested information is presented in two preliminary documents prepared by Yvon Chouinard and Claude-Rodrigue Deschênes of the SHQ: *Description de la commande de tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001*<sup>1</sup> (March 2003) and *Description de tableaux normalisés du recensement 2001*<sup>2</sup> (September 2003). The final versions of these reports will be available shortly.

The customized cross-tabulations were designed to provide a different way of looking at the raw data collected by StatsCan. The tables are grouped according to the following themes: social and

economic characteristics of individuals, families and households; the housing stock; and individual, family and household income.

## Coming soon from the SHQ

The SHQ has a variety of research plans for the specialized stats, including:

- the preparation of a series of monographs on the housing conditions of target groups such as the elderly and families;
- an analysis of the socio-economic characteristics of Quebec households;
- the development of housing indicators;
- a description of regional housing conditions in Quebec; and
- the preparation of related studies on co-ownership, housing needs, rural areas, etc.

"The SHQ's special order for statistical information from Statistics Canada is in keeping with the SHQ's drive to better know and understand the housing conditions of Quebecers<sup>3</sup>," commented SHQ economist Claude-Rodrigue Deschênes. Housing policymakers and providers now have a clearer picture of how Quebecers are housed and how to improve their quality of life.

To obtain copies of *Description de la commande de tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001* and *Description de tableaux normalisés du recensement 2001* (published in French only), please contact the Société d'habitation du Québec's Documentation Centre at: (418) 646 7915 or (514) 873 9611. The toll-free number is 1 800 463 4315.

For additional information, please contact Jacques Trudel at (514) 873-9610 or by e-mail at [jacques.trudel@shq.gouv.qc.ca](mailto:jacques.trudel@shq.gouv.qc.ca).

<sup>1</sup> In English, *The description of the order for special cross-tabulations from the 2001 census*.

<sup>2</sup> In English, *The description of standardized tables from the 2001 census*.

<sup>3</sup> In French, « la commande d'informations statistiques de la SHQ...s'inscrit dans sa démarche de mieux connaître et comprendre les conditions de logement des ménages du Québec ».

## U of Winnipeg's Extensive Housing Research Program

continued from page 2



WIRA summer students in group discussion.

## Community capacity development

Building the expertise of housing organizations in Winnipeg's inner city is also an objective of WIRA. A study entitled **Enhancing Boards** focuses on the learning and resource needs of volunteer boards of directors in non-profit organizations. With community-based

organizations playing a more prominent role in planning, delivery and management of programs, WIRA views capacity-building as an important inner city development initiative.

To further enhance community-based resources, WIRA has also supported the development of a **GIS Housing Data Base**. This resource will include an inventory of assisted housing, providing information

on unit numbers, location, type and age, client type, management organization and other details important to community groups and researchers. The mapping capacity and the ability to correlate this data with other data from Statistics Canada, the City, and other organizations will make this a powerful research tool.

## WIRA plays educational role

WIRA has continued to stress housing under its educational mandate. A weeklong, intensive Summer Institute open to students wishing to earn a university credit and community practitioners wishing to obtain a professional certificate has been developed. The first Institute in the summer of 2002 focused on the theme of *Building and Rebuilding our Communities* and presentations by professionals and academics included material on rental housing, rooming houses, land trusts, home ownership programs and housing policy, and the relationship of these issues to community development and inner city revitalization. This past summer (2003) the theme was *Environment and Inner City Revitalization* with presentations on housing and the environment, the re-cycling and re-use of older buildings and Smart Growth.

Additional information is available on the Institute of Urban Studies Web site at <http://www.uwinnipeg.ca/~ius/wira/> or from Tom Carter (204) 982-1148 or via e-mail: [t.carter@uwinnipeg.ca](mailto:t.carter@uwinnipeg.ca)



# FCM's Quality of Life Reporting System an In-Depth Look at Municipal Situation

**T**he Quality of Life (QOL) Reporting System comprises 20 major Canadian cities, and measures, monitors and reports on the quality of life in those communities over time. The work began in 1996 when the Federation of Canadian Municipalities (FCM) commissioned a study of how changes to the funding structure of federal transfer payments would affect municipal governments. Having reviewed the report, FCM concluded these changes would have an impact on growing municipal responsibilities, but members lacked the tools and the data to debate this and other policies on behalf of their communities. To ensure a more effective voice in the future, the largest urban members of FCM recommended the creation of a reporting system to monitor. FCM immediately began developing the Quality of Life Reporting System.

**The Quality of Life  
Reporting System  
measures, monitors  
and reports on major  
Canadian cities every  
two years**

## What it measures

The first two reports were based on eight complete sets of indicators:

1. Population Resources Measures—This is a profile of population characteristics, population growth, education and literacy levels, cultural diversity, immigration and the age structure of the population. It provides a basis for monitoring long-term demographic changes.
2. Community Affordability Measures—These measures compare levels of income with the cost of living. A higher affordability measure occurs when average incomes are relatively higher than average costs of living.

3. Quality of Employment Measures—These measures monitor employment dimensions and trends, such as equity and the distribution of employment, partial employment and unemployment among population groups.
4. Quality of Housing Measures—These measures include the affordability of housing to rent (relative to prevailing incomes), percentage of homes in need of repair, vacancy rates and housing starts.
5. Community Stress Measures—These measures reflect social problems and they examine variables related to vulnerable groups. They include the incidence of low income, the incidence of lone-parent families, and the incidence of crisis calls, bankruptcies and suicides.
6. Health of Community Measures—These measures reflect the rate of premature deaths (before age 75), infant mortality, the percentage of babies born with low birth weights, and workdays lost due to illness or disability.
7. Community Safety Measures—These measures reflect rates of crime and violence, youth crime, and the rate of unintended injuries.
8. Community Participation Measures—These measures reflect the involvement of citizens in their community, and include political participation (voter turnout), daily newspaper circulation, charitable giving and support for community projects as measured by contributions to the annual United Way campaign.

## Examples of key findings

The first round of data and preliminary analysis, released in May 1999, showed that income disparities in Canada's urban communities were larger than provincial and national averages. The data presented in the second QOL Report (March 2001) re-affirmed the earlier analysis. It showed that poverty and relative disadvantage (income inequality) continue to be concentrated in large urban communities,

## Participating Municipal Governments (As of July 2003)

City of Vancouver  
City of Calgary  
City of Edmonton  
City of Regina  
City of Saskatoon  
City of Winnipeg  
City of Greater Sudbury  
City of Windsor  
City of London  
Regional Municipality of Waterloo  
City of Toronto  
Regional Municipality of Niagara  
City of Hamilton  
Regional Municipality of Halton  
Regional Municipality of Peel  
Regional Municipality of York  
City of Kingston  
City of Ottawa  
Communauté métropolitaine de Québec  
Halifax Regional Municipality

and that average increases in incomes in the bottom thirty percent of the population income scale were generally lower in the QOL communities than in Canada as a whole. The percentages of lone-parent families remained above the Canadian average in the majority of QOL communities.

## A strong and growing partnership: SCIP and QOL

At the same time as FCM was working on its QOL indicators, Environment Canada and Canada Mortgage and Housing Corporation were working on the Sustainable Community Indicators

*continued on page 5*



# CMHC Does Housing Component Stats Can Study to Rate Wellness of Canada's Cities

By John Engeland, CMHC Policy and Research Division

**C**MHC is partnering with Statistics Canada on a project that will rate the "wellness" of Canada's 27 census metropolitan areas (CMAs) with populations of 100,000 or more. Initiated by the Privy Council Office, the project has been undertaken to provide key background information on the trends and conditions in these CMAs across a number of dimensions.

**The project will examine how well Canada's cities have been, and are doing, across a number of dimensions.**

The research, to be built upon basic demographic information, including the immigrant and Aboriginal communities, will cover the economy (job creation

and employment), transportation issues, health, social and cultural conditions, crime and safety, poverty, the environment, and housing.

The project is designed to bring together both indicators and data to build a foundation of facts to permit the examination of how well CMAs have been and are doing. CMHC is co-authoring the chapter on housing conditions, needs and trends and will be drawing on CMHC's indicators of adequacy, suitability, affordability and core housing need.

The housing chapter will:

- Look at all CMAs from 1990 onwards, drawing on data (including CMHC's custom housing indicators data) from the 1991, 1996, and 2001 Censuses
- Compare individual CMA results against all CMA averages or the Canadian average in order to provide context for interpretation

In content, the housing chapter will:

- identify particularly high growth demographic groups and their impacts on CMAs, focusing on the range of growth in different CMAs and the importance of differences;
- describe housing market activity from 1990 to the present, review variations in new supply (starts) built to accommodate

growth, look at factors behind increasing demand, assess market housing availability (tightness), and evaluate price and rent increases against household incomes and shelter costs;

- examine the outcome of all the above, i.e., housing conditions and affordability, identify cities which in 2001 had especially high/low percentages of households living in housing meeting today's standards and where housing is most/least affordable;
- observe how affordability has been changing in CMAs with changing conditions in the economy;
- highlight the types of households experiencing difficulty in finding affordable housing; and
- profile selected sub-CMA areas where housing challenges are particularly acute.

Currently, we are working with the 1996 and 1991 Censuses and will be adding the 2001 data once they are released and we have obtained CMHC's special tabulations. Statistics Canada hopes to have the housing portion of the study available early next year.

For more information about this publication, contact John Engeland, (613) 748-2799 or via e-mail: [jengelan@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jengelan@cmhc-schl.gc.ca)

## FCM Reporting System Looks In-Depth at Municipalities

continued from page 4

Program (SCIP). SCIP consists of a stand-alone software package and associated Web site—tools that help planners or researchers in municipalities, associations or community organizations to produce and track sustainable development indicators. SCIP has greatly benefited from the input and suggestions of participants in the QOL system, and the QOL indicators have been incorporated into the SCIP tool as part of their core set of indicators. FCM will be able to use SCIP to organize data and information when carrying out the third round of reporting on the QOL indicators.

## New report to be released in November

The highly-anticipated third QOL Report, which will be released as a series of reports over late 2003-2004, expands the list of indicators, while maintaining continuity with the earlier versions. The capacity of the system to report on homelessness and housing has been considerably strengthened, with the support of Human Resources Development Canada, and the theme report on homelessness is to be released in late November of this year. Although QOL outcomes are presented

at the local level, they point to policy concerns of interest to all orders of government and addressing them requires coordinated efforts. Municipal governments cannot solve these concerns alone, but they bring first-hand experience and knowledge to the effort.

For additional information, contact John Burrett, Federation of Canadian Municipalities, (613) 241-5221 or via e-mail: [jburrett@fcm.ca](mailto:jburrett@fcm.ca)



# StatsCan Adds New Housing Content to SLID as of 2002 Reference Year

By Adam Wronski, Statistics Canada

**S**tatistics Canada has added new housing content to the Survey of Labour and Income Dynamics (SLID). As a result of a consultation with CMHC in 2001 to develop new housing matter that would be relevant for research and policy development, the survey now collects information for the following sub-populations beginning with the 2002 reference year:

- **From all households:** the need for repairs (as determined by the dwelling occupant); the principal heating fuel of the dwelling; and whether a farm or home business is operated from the property.
- **From homeowners:** the amount of regular mortgage payments; the amount of annual property taxes; and whether the dwelling is part of a registered condominium.
- **From renters:** the amount of monthly rent, what amenities are included in the rent (e.g., heat, water, electricity); and whether the rent is subsidized by government or an employer.

The above information, featuring housing costs, is in addition to information about home ownership and type of dwelling

(available since 1994) and information on the presence of a mortgage and the number of bedrooms in dwellings (collected since 1999).

Potential analyses using the new housing content include:

- assessing the adequacy of the housing stock;

## Analysts can use SLID to stay on top of emerging trends.

### Better handle on trends

Housing analysts can already access many of these variables from the Census and the annual Survey of Household Spending (SHS). However, unlike the Census, SLID is an annual survey, which means that analysts can use SLID to stay on top of emerging trends. SLID has a larger sample size than SHS, so it generally yields estimates that are both more reliable and available for smaller populations. In addition, SLID is a longitudinal survey which follows individuals over time, while SHS is a cross-sectional survey—there is a different sample every year.

- calculating shelter cost-to-income ratios (STIRs) for analyzing housing affordability; and
- examining suitability (crowding) of the dwelling, given the number of bedrooms and occupants.

Variables representing these indicators and meeting CMHC specifications will be included on the SLID database. Because SLID is a longitudinal survey, it will also be possible to answer questions such as whether over time households make the transition into or out of adequate, affordable, and suitable dwellings.

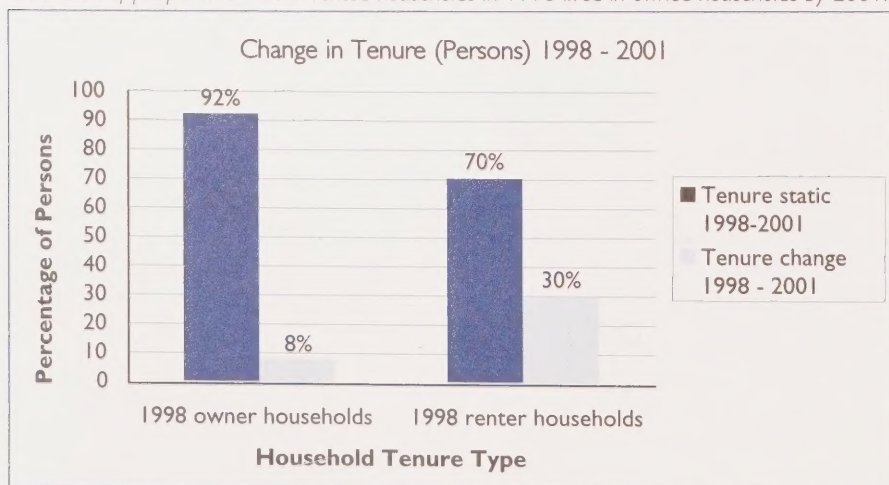
The rich collection of demographic, labour, and income characteristics already available from SLID means that housing analysts will be able to study the foregoing issues in combination with characteristics such as immigrant status, low income population, seniors, and persons with disabilities.

### Data availability

Inaugural collection of the new housing content on SLID occurred during January/February 2003. Processing of the data is currently in progress. The new housing content will become available to the public along with the rest of the 2002 SLID data in 2004.

For additional information, contact:  
Adam Wronski, Chief, Survey of Labour and Income Dynamics, Statistics Canada  
(613) 951-1474,  
e-mail: adam.wronski@statcan.ca

Over 30% of people who lived in rented households in 1998 lived in owned households by 2001.



Source: Statistics Canada, Income Statistics Division, Survey of Labour and Income Dynamics



# Harvard Symposium Reveals State of Art on Population Health and Housing

By Phil Deacon, CMHC Policy and Research Division and Co-chair of the NHRC's Working Group on Housing and Population Health

**A**t the first meeting of the NHRC Working Group, members identified a need for a document that summarizes what we know about the linkages between health and housing. The Canadian Population Health Initiative and CMHC are supporting the Working Group's development of the document. In June, I attended the Harvard School of Public Health's one day symposium on Population Health and Housing which will contribute to this document. The day was divided into three themes:

1. Housing as a social determinant of health (the theory and fundamental investigations).
2. Housing interventions as policies to improve health (housing practices, housing experiments and program evaluation).
3. Future directions

## Housing as a social determinant of health

Throughout the day, there was a focus on health problems deriving from neighbourhood characteristics and conditions and racial segregation. Neighbourhood effects included short-term influences on attitudes, behaviours and health-care utilization; and a long term "weathering"—an accumulation of stress, low environmental quality; and poor community resources that erode resiliency. Segregation, particularly the degree of concentration of black mothers, was linked causally to low birth weight of black infants. Health behaviours of the mothers appeared to be part of the pathway but what caused poor health behaviours was not clear.

One presentation concluded that housing does matter for mental health, particularly for low-income families with children. It found that high-rise multiple family dwellings are not suited to families with preschoolers because of social isolation of mothers and

inadequate play space. Within the home, noise, unwanted social interaction and constant interruption create instability and unpredictability but this can be attenuated if there is space within the unit where a child can escape the chaos.

## Housing interventions as policies to improve health

The findings of a baseline study for the HOPE VI program, a regeneration initiative for the very worst of American public housing, included surprise at the low health status of residents, both adults and children, of HOPE VI housing at all five sites studied. Many respondents suffered multiple, chronic conditions needing ongoing care, creating barriers to employment and raising questions about any ability to make a successful transition out of public housing.

## Housing does matter for mental health, particularly for low-income families with children.

The Moving To Opportunity (MTO) experiment is a randomized, controlled trial in which some families from public housing in high-poverty neighbourhoods moved into private rental in non-poor neighbourhoods, some into near-poor neighbourhoods with others remaining in public housing. The findings were that parents who moved to low-poverty neighbourhoods reported significantly less distress than parents who remained. The percentage of respondents reporting improvement was in the order of 25 to 35 per cent, higher than typical treatment success rates of 10 to 15 per cent.

Another presenter cautioned that MTO cannot be taken seriously as an intervention strategy because only a tiny fraction of public housing residents in distressed projects could take this route.

## Future directions

Methodological improvements and innovations included multilevel modeling, a relative newcomer to epidemiological analysis. The technique places great store on contextual variables and analysis at a number of different levels of aggregation resulting in better estimation of regression coefficients and errors and improved sensitivity to underlying trends.

Biomarkers, touted as potentially useful indicators of the health effects of housing conditions, are objective measurements of biological processes, e.g. blood pressure and cholesterol levels. The choice of biomarker needs to take into account: accuracy, sensitivity, variability (over time and between individuals), and practicality.

## Closing thoughts

In Canada, health problems are conceptualized as deriving from a number of levels—the house and the home as well as the neighbourhood. These are currently considered to be equally important, but this remains to be shown in the absence of major empirical research.

In America, the emphasis of empirical research has been on neighbourhood. This is almost certainly due to a deep concern with inner cities and public housing projects that have failed, which in turn has led to the provision of funds for housing alternatives, including research. These funds have allowed for quite large and rigorous experiments that have included a health element.

For additional information, contact Phil Deacon, CMHC Policy & Research Division, (613) 748-2429, e-mail: pdeacon@cmhc-schl.gc.ca



# Elderly or Chronically Ill Shelter Users Different from Other Homeless Persons

By Anna Lenk, CMHC Policy and Research Division

**T**his national study done for Canada Mortgage and Housing Corporation by Luba Serge and Nancy Gnaedinger explored problems and solutions related to elderly and chronically ill users of homeless shelters. "Elderly" among the homeless population commonly refers to persons aged 50 or more, who may look and act 10-20 years older.

Most of the 13 residential projects studied were developed by established shelter providers who expanded their facilities and services to respond to the increasing volume and acuity of need among elderly and chronically ill homeless people.

The elderly and chronically ill homeless are different from other homeless persons in that:

- they may be physically weaker,
- their senses may be impaired,
- they may have more complex health problems, and
- they may be more entrenched in a homeless lifestyle than younger homeless persons.



Hospice at The Mission, Ottawa, Canada's first palliative care home linked to a shelter. Photo courtesy University of Ottawa Web site

Tolerance—for example, of alcohol misuse and its effects, of anti-social behaviour, and of poor personal hygiene—is clearly a distinctive feature of the approach to support and care in the projects in this study. Conversely, intolerance of these characteristics is one of the major obstacles to the integration of homeless persons into mainstream facilities.

In all cases, there is a reliance on a network of services, including publicly-provided home support, home nursing and multi-disciplinary outreach services. The array and intensity of services offered in the 13 projects and the number of sources and referrals of clients/residents reflect inter-sectoral, inter-agency collaboration. Services typically include financial management, supervision of medications, at least one meal per day, housekeeping, and personal care.

Co-ordination and integration of health services and shelters is important because older homeless people are more likely than younger homeless people to be sent directly to shelters from hospitals. Integration of the health and shelter sectors is still in its infancy in many cities.

*Copies of the report, titled **Housing Options for Elderly or Chronically Ill Shelter Users**, will be available from the Canadian Housing Information Centre (CHIC), either on-line at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) or via phone by calling 1 800 668-2642.*

*A copy of the Research Highlight on this report can be obtained on-line through CMHC's Order Desk on the home page at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) by typing in the following product number (63296) in the search bar or by calling 1 800 668-2642.*

*For more information about this report, contact Anna Lenk, (613) 748-2951 or via e-mail: [alenk@cmhc.ca](mailto:alenk@cmhc.ca)*

## The Projects Studied

The 13 projects studied range in type from a purpose-built four-storey supportive housing project to a palliative care facility attached to a shelter that has been operating for almost 100 years. It also included a hotel that has been converted to a homeless shelter.

These are the 13 projects and their locations:

- Hospice for the Homeless The Mission, Ottawa
- Seaton House Infirmary, Toronto
- Integration of Health and Shelter, Toronto
- Hazelton Residence - Vancouver
- Proposed Transition Housing Project for Aboriginal People with Mobility Disabilities, Winnipeg
- Résidence Du Vieux Port, Montréal
- Maison Claire Ménard, Montréal
- Birchmount Residence Toronto
- Legion Wing - Prince George, BC
- Veterans' Memorial Manor - Vancouver
- Former Integrated Program, Oak Bay Lodge - Victoria
- Fairway Woods - Victoria
- Pioneer Inn - Whitehorse, YK



# U of Calgary Research Study Explores Diversity of Homelessness

**“T**he reality of homelessness at the beginning of the 21st century is that the faces of Canada's homeless include growing numbers of young people, families, women, and members of ethnic communities, including Aboriginal people and immigrants.”

So begins a report prepared by a research team led by Professor Peter Donahue of the University of Calgary's Faculty of Social Work. The recently released study, entitled *Diversity Among the Homeless and Those At Risk*, states that: “Today it is no longer possible to articulate a single silhouette of the homeless, but rather a diversity of profiles is needed.”

Conducted between June 2001 and September 2002, the research conducted interviews with 110 individuals in four groups—immigrants, youth, Aboriginal peoples and landlords—to “explore, compare and contrast diversity issues among the homeless population and those at risk of homelessness in a larger city (Calgary) with a smaller city (Lethbridge).” The goal was to better understand their situations and needs in order to make recommendations for improvements to service delivery and policy formulation.

Among the three categories of homeless or at risk persons, researchers identified four main contributing factors:

- Family conflict or violence. Youths cited this cause as their main reason for being on the streets. Aboriginals also said family conflict often led to a sudden move from reserve lands. For immigrants, domestic violence was a contributor to homelessness.
- Financial constraints. Participants cited low social assistance support (insufficient to cover basic needs), lack of money for education, and unemployment and underemployment as reasons for their plights.
- Housing issues. Participants associated high rents, restrictions regarding children, undesirable neighbourhoods, crime and lack of personal safety, with their difficulties in obtaining affordable, appropriate housing. “It seemed that some participants were caught in a vicious cycle that was difficult to break: factors such as lack of affordable childcare, not having a fixed address and health concerns (including addictions), and limited employment opportunities that in turn kept them homeless or on the verge of homelessness,” the report stated.

- Stress. It is an ever-present factor in the lives of all three categories of homeless or at-risk persons. They are robbed of proper sleep because they need to be constantly vigilant in protecting themselves or their families. They are stressed by the fear of losing their current homes and the meager stability they represent.

## A positive note

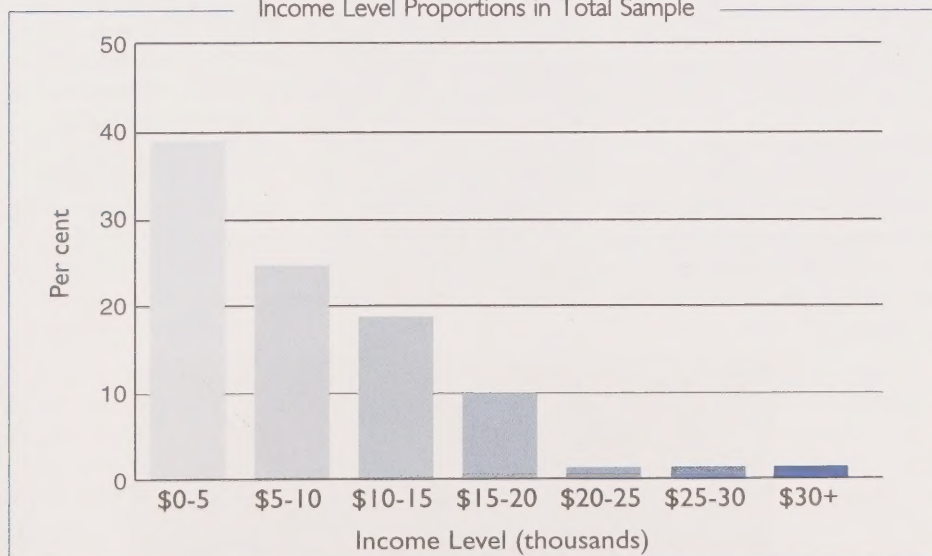
On the positive side, said the study, participants spoke about programs and services that were accessible and staff that were extremely supportive in providing guidance and items that assisted with meeting their personal basic needs. Some of this appreciation came from respondents' recognition that things could or had been much worse.

The research team made several detailed recommendations related to each category of homeless or at risk persons. They also offered these general recommendations:

- Provide accessible information concerning programs and services that are available in the community
- Increase access to educational and training opportunities
- Work with employers to create employment opportunities
- Work with the three levels of government, the non-profit and for-profit sectors to increase access to a range of affordable housing options
- Develop community education programs to break down the stereotyping of and discrimination against homeless and at-risk individuals as well as members of minority ethnocultural communities
- Develop the life skills of renters from the three targeted groups (i.e., budgeting, anger management, and clearer expectations of the roles and responsibilities of both renters and landlords)
- Increase access to affordable transportation.

For more information about this study and to obtain copies, contact Dr. Peter Donahue, (403) 220-6711 or via e-mail: [pdonahue@ucalgary.ca](mailto:pdonahue@ucalgary.ca).

Income Level Proportions in Total Sample



Approximately 67 per cent of the full sample earned less than \$10,000 per year with approximately 40 per cent making less than \$5,000. Almost 30 per cent of the sample earned in the \$10,000 to \$20,000 range, and less than 5 per cent earned in the \$20,000 or more range.



# National Research Council's Institute for Research in Construction (IRC)

## IRC researchers study effects of climate and design on wetting and drying of walls

**G**ood design and construction practices result in walls that are unaffected by problems as a consequence of moisture. However, the use of inappropriate wall systems, poor detailing or construction deficiencies can lead to excessive moisture entry. From experience we know that the moisture that goes into a wall must be able to get out again, but we hadn't been able to quantify how much time it takes for a wall to rid itself of incidental water before deterioration sets in. Now we have methods that show just how sensitive certain components are and how significant climate is when designing to avoid conditions that can lead to deterioration of wall components. These new methods will allow designers and manufacturers to compare the performance of new, innovative wall designs and products to that of known, well-functioning walls, for a given amount of water in a given climate.

This capability was developed as part of IRC's consortium for Moisture Management for Exterior Walls (MEWS), a four-year project that brought together researchers from IRC and 11 industry partners.

IRC researchers focussed on wood-frame wall assemblies of stucco, Exterior insulation and finish systems (EIFS), brick veneer as well as hardboard and vinyl cladding systems. Different detailing at junctions between these wall assemblies and other components (i.e. windows, ventilation ducts and electrical outlet

receptacles) was investigated. The project's main objective was to study the factors that contribute to maintaining certain elements of these assemblies below 95 per cent relative humidity (RH) when their temperature (T) was above 5°C. Threshold RH and T conditions were selected for their relationship to the onset of wood decay. The researchers integrated laboratory experimentation, computer modelling tools, review of field practice and weather records analysis for this study.

With this study, IRC was able to develop a new indicator of climate severity for its wetting and drying potential, the "MI index" and a novel index to "label" the moisture and temperature response of wall elements, the "RHT index." The team also characterized the thermal and moisture-related properties of about 80 materials on the market, and advanced knowledge about critical factors related to water ingress into walls. Last but not least, a large comparative analysis of the way different wall assemblies respond in different climates was carried out using the hyglIRC advanced computer model.

This project has shaped researchers' perspective on their next endeavours related to moisture management. IRC and CMHC have just launched another collaborative

research project to evaluate the effectiveness of various window/wall construction details in managing rainwater over the life of the wall assembly. CMHC will use the results to develop a best practice guide for window installation that will be applicable to both low-rise wood-frame construction and high-rise residential buildings.

IRC researchers involved in the MEWS project are now embarking on a large effort to communicate to the Canadian building industry the outputs of their work. Beginning in October, IRC has been presenting one-day seminars in 15 cities across Canada on the subject of effective moisture control in exterior walls. The seminars focus on light-frame walls of low-rise buildings. This seminar is intended for architects, engineers, technologists, building owners and managers, product and system manufacturers and builders.

*This article was adapted by Madeleine Rousseau of the Building Envelope and Structure Program of the National Research Council's Institute for Research in Construction.*

### Seminar Dates and Locations

2003  
October  
7 Ottawa  
9 Toronto (West)  
24 St. John's  
27 Halifax  
29 Charlottetown  
31 Fredericton  
  
November  
6 Toronto (East)  
14 Whitehorse  
17 Vancouver  
19 Calgary  
21 Winnipeg  
28 Yellowknife  
  
December  
1 Edmonton  
3 Saskatoon  
  
2004  
January  
13 Sainte-Foy (French)  
15 Montréal (French)

### FOR INFORMATION, VISIT IRC WEB SITE MEWS:

<http://irc.nrc-cnrc.gc.ca/bes/mews/index.html>

Wall-window interface project:

<http://irc.nrc-cnrc.gc.ca/bes/fenestra/index.html>

IRC Cross-Canada Seminar 2003 series:

<http://irc.nrc-cnrc.gc.ca/bsi/2003/index.html>



# CMHC Study Documents Urban Residential Intensification Case Studies

By Susan Fisher, CMHC Policy  
and Research Division

**M**unicipalities across Canada have implemented policies to encourage housing development in existing neighbourhoods where infrastructure and transit services are already in place. In recent years, a multitude of intensification projects have been created in different forms including infill development, adaptive re-use of non-residential buildings, brownfield redevelopment, lot splitting and secondary suites. An ongoing study by CMHC aims to share the ideas and lessons learned on residential intensification projects across Canada, so that others can benefit from these experiences.

Part One of the study, to be published later this year, explores 12 municipal initiatives that stimulated intensification. The other part, still underway, examines in depth 24 recently-built projects, featuring interviews with developers, occupants and municipal planners.

A goal of this project is to gain insight into how various challenges were overcome, such as achieving neighbourhood support. The projects are from across Canada and feature a range of housing types and urban locations, including downtown, suburban and mid/small town intensification.

Here is a brief description of the 12 municipal initiatives included in the study:

1. Revi-Sol in Montréal is a provincial/municipal partnership that provides financial help to industrial land owners to remediate soil for redevelopment of brownfield sites.
2. Under the Marketing Vacant Lots program, the City of North Vancouver plans, assembles and markets city-owned vacant lots in a former industrial area of the city to stimulate redevelopment.
3. The City of Ottawa's Downtown Action Plan provides incentives for downtown development, including waiving development cost charges, parkland



*Bishop's Landing on the Halifax waterfront was built on a former industrial site.*

*Photo credit: Southwest Properties*

- levies, permit/application fees and some parking requirements.
  4. CentreVenture is a public-private initiative that assists in the adaptive re-use of heritage buildings in downtown Winnipeg. It provides tax credits, forgivable loans, loan guarantees and gap financing.
  5. The City of Québec's Development and Revitalization Fund provides loans, loan guarantees and subsidies to property owners to stimulate development in the central area.
  6. Richmond, B.C. has a lot-splitting process that allows landowners in single-family areas to split their lots into two lots.
  7. The Halifax Waterfront Development Corporation is a provincial crown corporation that owns waterfront land and oversees its planning and development.
  8. The City of Toronto's Reinvestment Zones (the Two Kings) allows flexible zoning in areas with vacant industrial buildings, and permits almost any residential, live/work, commercial and light industrial use.
  9. The Downtown Housing Incentives initiative by the City of Saskatoon provides property tax exemption for
  - 5 years on all housing downtown not targeted to specific types of residents and a 50 per cent rebate of the building permit fees.
  10. The Contaminated Sites Grant Program of the City of Cambridge, Ontario gives grants to restore contaminated lands in core areas.
  11. The City of Calgary has introduced a mediation process whereby trained mediators help to resolve land use disputes, e.g. between developers and nearby residents.
  12. The City of Guelph, Ontario introduced an "as of right bylaw" allowing secondary suites in all low density areas. The bylaw involved extensive public consultation and includes standards and guidelines.
- These case studies of municipal initiatives will be published in a Research Report and as a series of fact sheets that will be available on the CMHC Web site later in 2003. The next NHRC newsletter will feature a summary of Part 2 of the study, looking at 24 built projects.
- For more information about this publication, contact Susan Fisher, (613) 748-2317 or via e-mail: [sfisher@cmhc-schl.gc.ca](mailto:sfisher@cmhc-schl.gc.ca)*



# NRC “Green Roofs” Evaluation Confirms Merit for Sustainable Building Design

**R**oofs planted with grass or other vegetation have the potential to reduce urban heat islands and storm water runoff, according to an evaluation of “green roofs” carried out by the National Research Council. They can also increase roof membrane durability, provide green spaces in urban areas, and improve property values. Because of these benefits, green roofs are gaining increasing attention as a sustainable design option in North America.

A stakeholder workshop sponsored by Canadian Mortgage and Housing Corporation in 1999 identified low public awareness and a lack of technical data as two major barriers to the market acceptance of green roofs in Canada. To address these issues, National Research Council's Institute for Research in Construction (IRC) spearheaded a Green Roof Initiative to quantify the thermal performance and environmental benefits of green roofs in North America. Field data will be used to develop computer models of green roofs, which will be used as a tool for building design professionals.

Green roofs can be (and have been) applied on flat and sloped roofs. They are generally divided into two categories—extensive and intensive systems. Extensive systems have shallow, light-weight growing mediums so buildings do not require a highly reinforced roof. They support small plants such as grass, wild flowers, herbs, sedums and maybe small shrubs. Their applications are mainly ecological. On the other hand, intensive systems consist of deep garden soil and require a stronger building structure to hold up a heavier roof. These systems support large plants such as shrubs and trees and they may also have park-like features such as resting areas and water features. Intensive green roofs provide extra green spaces for urban dwellers.



*NRC's Field Roofing Facility in Ottawa shows green roof and reference sections.*

## Experimental facility built

IRC constructed an experimental field facility at its Ottawa campus where the roof is divided into two sections—with and without green roofs—for side-by-side comparison. Both roof sections are fully instrumented to measure thermal performance and storm water runoff. Data from the Ottawa study was so promising that monitoring has been extended to two full-scale green roofs on in-service buildings in Toronto.

The Toronto City Hall green roof serves as both a research facility and a demonstration site. The Eastview Neighbourhood Community Centre allows the researchers to examine the benefits obtained from a minimal weight green roof system. To further understand the performance of green roofs in different climatic conditions, IRC has recently collaborated with British Columbia Institute of Technology in establishing an experimental research facility on their new Great Northern Way Campus in Vancouver to examine how green roofs perform in the west coast climate.

## Green roofs lower temperatures

Preliminary data from IRC's monitoring showed that green roofs can significantly reduce the surface temperature and temperature fluctuations experienced by the roof membrane in a conventional roofing system. This reduction in temperature and fluctuations can possibly extend a roof membrane's service life.

The data also demonstrated that green roofs can moderate heat flow through the roof, thus reducing the energy consumption for space conditioning in the building. Reduction was most prominent in spring and summer when the solar radiation was intense—an extensive green roof can reduce heat flow through the roof by more than 75 per cent. In addition, green roofs can temporarily store rain water, thus delaying and reducing runoff, and helping to relieve the combined sewage overflow problem in many urban areas. The extensive green roof in Ottawa retained more than 50 per cent of the rainfall during 2002.

*For more information, please contact:  
Dr. Karen Liu by phone (613) 993-4584  
or via e-mail: karen.liu@nrc-cnrc.gc.ca*



# Aussie Rules Building Update

## Regulatory Reforms Successfully Tackle Issues Identical to Canada's

**A**bout three years ago the Canadian Home Builders' Association (CHBA) and CMHC released a report on building regulation reform in Australia. It highlighted reforms enacted in the Australian state of Victoria that address concerns virtually identical to those faced by the Canadian housing industry today.

In May 2003, CHBA and CMHC released a follow-up report, prepared by Greg Lampert, an economic consultant specializing in housing-related issues, that provides an update on the Australian experience. The following summarizes Mr. Lampert's report.

Since the early 1990's, most states in Australia have introduced major reforms of their building regulation systems, based on model national building regulations which were established following a national consultation process. Victoria was the first state to adopt the model regulations and is the only state to adopt them in their entirety. The key elements of the Victoria reforms, known as the "Victorian model", include:

- Limitations on liability for building practitioners (builders, designers, building inspectors, etc.) for property damage resulting from defects capped at 10 years; liability for practitioners is also proportionate to their responsibility for the defect.
- Competition for building approvals and inspections, allowing for private sector building certifiers and an end to the municipal monopoly.
- Compulsory registration of building practitioners (based on appropriate expertise and experience) which is required for them to work anywhere in the state.
- Compulsory insurance for building practitioners to cover defects and non-completion for all building work valued at \$12,000 or more.

The reforms were intended to improve the efficiency of the industry and yield benefits to both practitioners and consumers. In Victoria, these expectations have been

largely met and the reforms there continue to be viewed as a substantial success by both industry and government.

### Challenges to system

Even so, there have been challenges to the system in recent years, particularly in New South Wales, where the new regulatory system introduced by the state was significantly different from the Victorian model.

In New South Wales, media stories about problems in new construction (including water leakage in new apartment buildings) raised questions about whether the state's building regulation system provided adequate consumer protection. A Parliamentary Committee examined the issue and recommended reforms that would have the effect of bringing the NSW building regulation system closer to the successful Victorian model.

*Research shows that reforms are a package deal whose broad benefits flow from the support that the various individual elements provide to the others.*

There have also been problems with escalating home warranty insurance premiums, a key part of the reform package. While some of the blame for premium increases is attributable to the difficulties facing the insurance industry world-wide, state officials have taken measures to increase the attractiveness of home warranty insurance for potential insurance providers and are hopeful these will entice more providers into the market once the worldwide insurance market stabilizes.

While there has inevitably been a need for fine-tuning such a major set of reforms, the basic system continues to work well in most states. In particular, the introduction of competition for building approvals and inspections (and the resultant removal of the municipal monopoly) has been a significant success and has now been introduced in all states except one.

### Valuable lessons

The experience in Victoria and other states offer valuable lessons for those contemplating similar reforms:

- The reforms are a package—there is an intricate web of support underlying the various elements of the comprehensive package of reforms to building regulations. Broad benefits flow from each element which, in turn, support other elements. Because of this interdependence, "cherry-picking" of certain elements, while not including others, could undermine the benefits of reform efforts.
- Administration must be tight—have a single agency acting as industry regulator; have adequate enforcement staffing, register all practitioners, and support professional development in the industry.
- Realistic requirements—governments must balance their natural desire to maximize consumer protection with the need to ensure the requirements they impose are realistic. At the same time, the system must require that builders have the necessary professional qualifications.
- Auditing—not only must professionalism prevail, it must be seen to prevail through a robust auditing system carried out by a credible watchdog agency.
- Cowboys—the system must be prepared to fine or deregister practitioners who bend or break the rules.

For more information about this report, contact Paul Gravelle CHBA, (613) 230-3060 or via e-mail: [gravelle@chba.ca](mailto:gravelle@chba.ca)



# New CMHC Buyer's Guide Tells All About Condo Ownership

**T**here is no excuse now for consumers being blind-sided by the unexpected when they buy a condominium. The Condominium Buyer's Guide, recently published by CMHC as a one-stop resource for consumers contemplating a condo purchase, ensures anyone who wants to be informed can become so.

Between the Guide's covers, consumers will find basic information about condo ownership, a list of important questions to ask, and a checklist to help them narrow their choices when confronted by a variety of condominium types. The Guide also includes a glossary to explain some of the unfamiliar terms associated with the condominium form of tenure.

## Research revealed issues

According to Duncan Hill of CMHC's Policy and Research Division, various research projects conducted in the last few years revealed that consumers generally lacked knowledge about condominiums and condominium living.

"For example", he said, "research on repair needs reveals that some condominium corporations are more prepared to see to their long-term repair and capital replacement needs than others. This has a direct impact on the unaware consumer who could move into a condo with an inadequate reserve fund only to face urgent and unexpected demands for cash."

Hill said that over the years CMHC has learned much about the issues that trouble

consumers in condos, particularly those in highrises. They often complain about air quality, utility costs, noise or restrictive condo rules indicating they probably never considered these matters beforehand.

To address these and other information needs, CMHC assembled a group of experts from both inside and outside the organization to produce a comprehensive guide designed to get consumers started on the path to condo ownership with their eyes wide open.

## Ready market

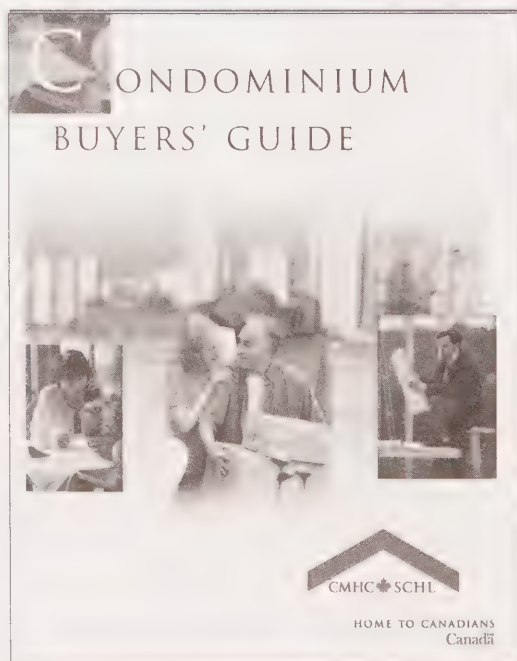
In some parts of the country, one in every four new homes is a condominium, so the guide has a ready market, according to Hill. "This publication can help people be informed about condo issues so they make the right choices. The condominium form of tenure is not like other types of ownership and people need to understand issues such as reserve funds, warranty rights and a host of other matters they

The  
condominium  
form of  
tenure is not  
like other  
types of  
ownership  
and people  
need to  
understand  
the issues  
involved.

never encountered as renters or as owners of single family homes. We wanted to bring enlightenment and we think we have done that", Hill said. "Our guide gives a good overview of all aspects of condominium purchase and ownership but is it not intended to provide legal or technical advice to people. In fact, we included an entire chapter called "Getting Help from the Experts" that tells people who they need to consult for that type of advice."

A copy of the Research Highlight on this report can be obtained on-line through CMHC's Order Desk on the home page at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) by typing in the following product number (63100) in the search bar or by calling 1 800 668-2642.

For more information about this publication, contact Duncan Hill, (613) 748-2984 or via e-mail: [dhill@cmhc.ca](mailto:dhill@cmhc.ca).





## Bathtub Grab Bars

# Which Configuration Is Best for Seniors?

**F**alls inside the home are a leading cause of injury and death among seniors, and bathtubs are one of the most common locations for these falls. While studies show that bathtub grab bars can prevent many of these falls, it is apparent that seniors largely under-utilize them. Why is this the case?

A team of researchers at the University of Ottawa, Heidi Sveistrup, Donna Lockett, Nancy Edwards and Faranak Aminzadeh, conducted a study funded under CMHC's External Research Program to find out

When participants were asked to identify an ideal grab bar configuration, the most favoured arrangement consisted of two bars. One would be vertical and located on the faucet wall. The other would either be horizontal or angled located on the back (longest) wall. These preferences coincided with the observations of the research team.

This study recommended the following:

1. A minimum of two grab bars should be installed in all bathtubs used by seniors, one on the faucet wall

(vertical) for entering and exiting the tub, and one on the back wall (horizontal or on an angle) to help with sitting down and standing up.

2. On the faucet wall, a second horizontal bar is also useful in entering the tub and, as long as the bar extends beyond the edge of the tub, for exiting as well.
3. Though a horizontal or angled bar on the back wall is most useful in helping individuals to sit down or stand up, the configuration may vary according to the specific needs of users.

4. Non-slip surfaces on edges (bathtub rims, front and back) should be incorporated as standard safety features in bathtubs used by seniors.
5. In new bathtub constructions, a "U-shaped" drywall reinforcement in the back wall, along with an "L- or inverted-T shaped" drywall reinforcement area in the wall at each end of the tub (the faucet and the head wall), should be incorporated to facilitate the installation of secure and appropriate grab bars.

The study also pointed to the need for additional research to determine why seniors do not install grab bars in their bathrooms. Research of this type could explore any biases against the use of assistive devices and the reasons for these views. Are such devices associated with perceptions of frailty that challenge the self-images of independently-minded seniors?

*A copy of the Research Highlight on this report can be obtained online through CMHC's Order Desk on the home page at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) by typing in the following product number (63245) in the search bar or by calling 1 800 668-2642.*

*For more information about this publication, contact Heidi Sveistrup, (613) 562-5800, ext. 8016 or via e-mail: [hsveist@uottawa.ca](mailto:hsveist@uottawa.ca)*

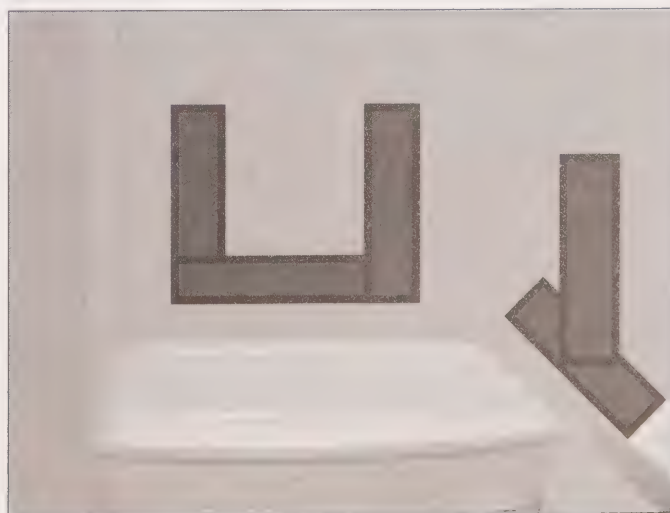
*Why are bathtub grab bars largely under-utilised by seniors who would presumably benefit from them?*

why. The researchers evaluated the patterns of use of bathtub grab bars among seniors as well as the perceived usefulness of five different configurations of bathtub bars.

One hundred and three seniors, aged 60 to 83, participated in the study. They were asked to get in and out of a bathtub, and sit down and stand up while in the tub barefoot, using the five different grab bar configurations. Based on their experience, they identified the configurations that were the most useful and safest for them. Interestingly, only one-third of participants said that they had grab bars installed in their own homes and just three-quarters of this group said that they used them on a regular basis.

### Interesting observation

Researchers noted that 99 per cent of participants used the bathtub edge and back rim to support themselves to either get up or sit down in the tub and a small number used them to get in and out of the tub, regardless of grab bar configuration. This observation alarmed the researchers who saw such reliance on possibly slippery surfaces as accidents in the making.



*The dark blocks indicate the "U-shaped" and "Inverted T-shaped" wall areas requiring reinforcement for grab bar installation.*



# Study Identifies Life-Lease Consumer Protection Issues

It is estimated there are about 200 life-lease housing projects in Canada, two-thirds of which are in Ontario and Manitoba. This type of housing tenure strongly appeals to Canada's growing population of seniors because it allows them to buy the right to occupy a dwelling unit in a building or complex for life or a specified term, generally at less cost than they would pay for a condominium unit or a house.

To date, the growth of life-lease housing in most of Canada has outpaced the regulatory process. A recent CMHC-funded study, carried out by Lumina Services Inc. of Vancouver, explored Canada's life-lease landscape to identify specific consumer protection issues related to this form of tenure.

Tenants secure a lease to a unit by paying an entrance fee. It is common for landlords to use the entrance fees paid by the first tenants to pay for the project's construction. Up-front resident equity can range from 25 per cent of the value or cost of the unit to 100 per cent. Some portion of this equity is returned to the residents, or their estates, when they end occupancy of their units. Residents are required to make monthly payments to cover on-going maintenance and operating costs.

## Manitoba first and only with legislation

The only province with specific life-lease legislation is Manitoba, which brought its Life Leases Act into force in 1999. It treats life-lease as a form of rental housing and applies the Act to both non-profit and for-profit landlords.

Other provinces are studying the need for specific life-lease legislation and in the meantime apply various regulatory mechanisms that make for significant

variations in how life-lease projects are developed and managed across the country. The Lumina survey showed that a large majority of sponsors of life-lease housing believe that some type of

The growth of life-lease housing has, in most of Canada, outpaced the regulatory process.

legislative framework, where it does not already exist, would be beneficial as long as it is not overly prescriptive.

## Disclosure best protection

Since life-lease is a relatively new form of tenure, many consumers are unfamiliar with it. Except for Manitoba and B.C., there are no mandatory disclosure requirements that sponsors must observe. The study concludes, however, that a requirement to provide full disclosure of all material facts related to life-lease purchase is probably the single most effective consumer protection measure available to governments.

Disclosure requirements would take care of such consumer issues as the circumstances under which entrance fees will be refunded, warranty protection, and how projects are managed, including the degree of resident involvement.

The study recommends that provincial governments also address these additional consumer issues identified by the research:

- **Safety of Deposits Prior to Occupancy**—There is concern about how to protect consumer deposits if a project does not proceed to completion. The study recommended the Manitoba rules permitting use of deposits under defined circumstances.
- **Security of Occupancy**—While most life-lease project sponsors ensure residents' interests are registered in some way on title, the researchers suggested that other provinces might follow the B.C. example of registering resident's interests on title either by way of lease registration or mortgage registration.
- **Replacement Reserves**—Governments (where legislation does not yet exist) should consider making replacement reserves mandatory, as they are for condominiums, and require project sponsors to report annually on the state of these reserves.
- **Provision of Services**—Regulators probably do not want to become involved in disputes over the quality of support services but they should consider some way of dealing with the availability and cost of services promised by life-lease sponsors.
- **Dispute Resolution**—Legislation should include a provision for alternate dispute resolution such as arbitration or mediation for contentious life-lease issues.

A copy of the Research Highlight on this report can be obtained online through CMHC's Order Desk on the home page at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) by typing in the following product number (63255) in the search bar or by calling 1 800 668-2642.

For more information about this study, contact Luis Rodriguez, CMHC Policy and Research Division, (613) 748-2339 or via e-mail: [lrodrigu@cmhc-schl.gc.ca](mailto:lrodrigu@cmhc-schl.gc.ca)



# Étude sur les baux viagers

## Questions touchant la protection du consommateur

n estime à environ 200 le nombre d'ensembles résidentiels à bail viager au Canada, dont les deux tiers en Ontario et au Manitoba. Ce mode d'occupation plaît considérablement à un nombre croissant de Canadiens

âgés, car il leur permet d'acheter le droit d'occupation d'un logement dans un immeuble ou un ensemble pour la durée de leur vie ou une durée préalable, en général à un coût inférieur à celui d'une maison ou d'un logement en copropriété.

À ce jour, l'expansion des logements à bail viager dans la plupart des régions du Canada a devancé le processus de réglementation. Une récente étude financée par la SCHL et menée par Lumina Services Inc. de Vancouver s'est penchée sur l'univers des baux viagers au Canada afin de cerner les questions particulières de la protection du consommateur pour ce mode d'occupation.

Les locataires se portent titulaires du bail d'un logement par le paiement d'un droit d'admission. Les propriétaires bailleurs se servent couramment des droits d'admission des premiers locataires pour assumer les frais de construction de l'ensemble résidentiel. L'apport initial des résidents peut osciller entre 25 % et 100 % de la valeur ou du coût de leur logement. Une partie de cet apport est remboursé aux résidents, ou à leurs héritiers, au terme de l'occupation de leur logement. Les résidents sont tenus de verser un loyer pour couvrir les coûts réguliers d'exploitation et d'entretien.

### Le Manitoba est la seule province à se doter d'une loi

La seule province dotée d'une loi particulière sur les baux viagers est le Manitoba, dont la Life Leases Act est entrée en vigueur en 1999. Cette loi considère les baux viagers comme une forme de logement locatif et s'applique aux propriétaires bailleurs à but lucratif ou non lucratif.

D'autres provinces évaluent présentement s'il leur faut adopter une loi particulière sur les baux viagers et, entre temps, elles appliquent divers mécanismes réglementaires, d'où d'importants écarts dans la production et la gestion des ensembles de logements à bail viager

d'une région à l'autre du Canada. L'étude menée par Lumina montre que la majeure partie des organismes de parrainage d'ensembles à bail viager croient qu'un certain cadre législatif, là où il fait défaut, s'avérerait utile pourvu qu'il ne soit pas trop normatif.

L'expansion des logements à bail viager dans la plupart des régions du Canada a devancé le processus de réglementation.

### La divulgation des renseignements demeure la meilleure protection

Comme l'occupation à bail viager est un mode d'occupation assez nouveau, de nombreux consommateurs en savent peu à son sujet. Hormis au Manitoba et en Colombie-Britannique, les organismes de parrainage n'ont aucune obligation de divulgation à honorer. Toutefois, l'étude conclut que l'obligation de tout divulguer les faits substantiels touchant l'achat d'un logement à bail viager constitue probablement la plus efficace mesure de protection du consommateur que les gouvernements peuvent établir.

L'obligation de divulguer les renseignements régierait les questions concernant les consommateurs, dont les modalités de remboursement des droits d'admission, la protection de la garantie et la façon dont les ensembles sont gérés, y compris l'ampleur de la participation des résidents.

L'étude recommande que les gouvernements provinciaux abordent également d'autres questions dégagées par la recherche concernant les consommateurs :

- Dépôts de garantie précédant l'occupation — On se demande comment protéger les dépôts de

- Droit au maintien dans les lieux — Si la plupart des organismes de parrainage d'ensembles de logements à bail viager s'assurent d'enregistrer d'une façon ou d'une autre les intérêts des résidents sur le titre, les chercheurs suggèrent que d'autres provinces suivent l'exemple de la Colombie-Britannique, où les intérêts des résidents sont enregistrés sur le titre au moyen de l'enregistrement du bail ou du prêt hypothécaire.

- Réserves de remplacement — Les gouvernements (qui n'ont pas encore adopté de loi à cet effet) devraient envisager de rendre les réserves de remplacement obligatoires, à l'exemple des logements en copropriété, et à exiger des organismes de parrainage qu'ils rendent compte tous les ans de l'état de ces réserves.

- Prestation de services — Les organismes de réglementation hésitent sans doute à s'immiscer dans les différends sur la qualité des services de soutien, mais ils devraient prévoir une façon de régir la disponibilité et le coût des services promiss par les organismes de parrainage de logements à bail viager.

- Règlement des différends — La loi devrait comprendre une disposition de règlement de rechange des différends, dont l'arbitrage ou la médiation, pour les questions litigieuses touchant les baux viagers.

On peut obtenir un exemplaire de la publication Le point en recherche qui renferme ce rapport en cliquant sur l'icône Bureau de commandes de la page d'accueil du site Web de la SCHL au [www.schl.ca](http://www.schl.ca) et en tapant le numéro de produit 63256 dans la boîte de recherche ou composer le 1 800 668-2642.

Pour plus de détails sur cette étude, communiquez avec Luis Rodriguez, Division des politiques et de la recherche, SCHL, par téléphone (613-748-2339) ou par courriel ([lrodriguez@schl.ca](mailto:lrodriguez@schl.ca)).



## Barres d'appui dans les baignoires

# Quel type convient le mieux aux personnes âgées?

Les chutes à l'intérieur de la maison constituent une des principales causes de blessure et de décès

parmi les personnes âgées, et c'est dans une baignoire que ces chutes se produisent le plus souvent. Si les études révèlent que les barres d'appui dans les baignoires peuvent prévenir bon nombre de ces chutes, il semble que les personnes âgées les utilisent peu. Pourquoi donc?

Une équipe de chercheurs de l'Université d'Ottawa, composée de Heidi Sveistrup, Donna Lockett, Nancy Edwards et Faranak Aminzadeh, a mené une étude financée dans le cadre du Programme de subventions de recherche de la SCHL afin de trouver la

Comme les personnes âgées utilisent très peu les barres d'appui dans les baignoires, quels avantages leur procureraient-ils?

réponse à cette question. Les chercheurs ont évalué les habitudes d'utilisation des barres d'appui dans les baignoires par les personnes âgées ainsi que l'utilité de cinq types de barres d'appui selon ces derniers.

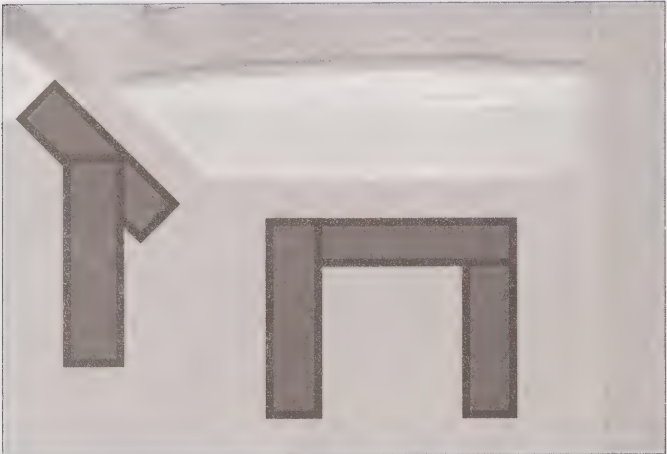
Cent trois personnes âgées de 60 à 83 ans ont participé à l'étude. On leur a demandé d'entrer dans une baignoire et d'en sortir et de s'y tenir assises et debout pieds nus à l'aide des cinq types de barre d'appui. Se fondant sur l'observation, les chercheurs ont déterminé le type de barre d'appui s'avérant le plus utile et le plus sûr pour ces personnes. Fait intéressant à souligner, seulement le tiers des participants ont affirmé avoir fait installer des barres d'appui dans leur maison et seulement les trois quarts d'entre eux ont affirmé les utiliser régulièrement.

Les chercheurs ont remarqué que 99 % des participants ont utilisé les bords latéral et arrière de la baignoire pour se soulever

### Observations intéressantes

1. Bien qu'une barre d'appui horizontale ou oblique sur le mur latéral soit la meilleure configuration pour aider les personnes à se mettre en position assise ou debout, la configuration peut varier selon les besoins des utilisateurs.
2. Des surfaces antidérapantes sur les bords (bords latéraux, avant et arrière de la baignoire) doivent

Les rectangles noirs indiquent les parties du mur en forme de « U » et de « T inversé » qui nécessitent un renforcement pour l'installation de barres d'appui.



1. Au moins deux barres d'appui doivent être installées dans toutes les baignoires utilisées par des personnes âgées, la première sur le mur des robinets (verticale), afin de permettre l'entrée et la sortie de la baignoire, et la seconde sur le mur latéral (horizontale ou oblique) pour aider les personnes âgées à se mettre en position assise ou debout.
  2. Sur le mur des robinets, une deuxième barre d'appui, celle-ci horizontale, s'avère également utile pour entrer dans la baignoire et en sortir pourvu que la barre se prolonge au-delà du bord de la baignoire.
  3. Bien qu'une barre d'appui horizontale ou oblique sur le mur latéral soit la meilleure configuration pour aider les personnes à se mettre en position assise ou debout, la configuration peut varier selon les besoins des utilisateurs.
  4. Des surfaces antidérapantes sur les bords (bords latéraux, avant et arrière de la baignoire) doivent
- L'étude a également souligné la nécessité de mener une recherche afin de déterminer pourquoi les personnes âgées n'installent pas de barres d'appui dans leurs salles de bains. Parallèle recherche pourrait se pencher sur les raisons pour lesquelles on refuse d'utiliser les accessoires fonctionnels. Ces accessoires sont-ils associés à une fragilité qui menace l'image de soi des personnes âgées avides d'autonomie? On peut obtenir un exemplaire de la publication Le point en recherche qui renferme ce rapport en cliquant sur l'icône Bureau de commandes de la page d'accueil du site Web de la SCHL au [www.schl.ca](http://www.schl.ca) et en tapant le numéro de produit 63246 dans la boîte de recherche ou composer le 1 800 668-2642. Pour plus de détails sur cette publication, communiquer avec Heidi Sveistrup par téléphone (613-562-5800, poste 8016) ou par courriel ([hsveist@uottawa.ca](mailto:hsveist@uottawa.ca)).
5. Pour l'installation d'une nouvelle baignoire, il faut prévoir un panneau de gypse de renforcement en forme de « U » pour le mur latéral et un panneau de gypse de renforcement en forme de « L » ou de « T » inversé pour les murs de chaque extrémité de la baignoire (mur des robinets et mur contre lequel la tête s'appuie) afin de faciliter l'installation de barres d'appui pertinentes et solidement fixées.
- être intégrées comme dispositif de sécurité dans les baignoires utilisées par les personnes âgées.
5. Pour l'installation d'une nouvelle baignoire, il faut prévoir un panneau de gypse de renforcement en forme de « U » pour le mur latéral et un panneau de gypse de renforcement en forme de « L » ou de « T » inversé pour les murs de chaque extrémité de la baignoire (mur des robinets et mur contre lequel la tête s'appuie) afin de faciliter l'installation de barres d'appui pertinentes et solidement fixées.



# Nouveau guide de l'acheteur de la SCHL Tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété

**D**ésormais, les consommateurs n'ont plus raison d'être mystifiés par l'inattendu au moment de l'achat d'un logement en copropriété.

L'ouvrage Logements en copropriété — Guide de l'acheteur que vient de publier la SCHL en tant que ressource complète pour les consommateurs envisageant l'achat d'un logement en copropriété permet à quiconque de s'informer sur ce sujet.

À l'intérieur du guide, les consommateurs trouveront des renseignements de base sur la copropriété, une liste de questions importantes à poser et une liste de vérification pour les aider à préciser leur choix devant une multitude de types de logements en copropriété. Ce guide renferme également un glossaire expliquant certains termes méconnus touchant le mode d'occupation en copropriété.

## Enjeux dégaçés par la recherche

Selon Duncan Hill, Division des politiques et de la recherche, SCHL, divers projets de recherche menés ces dernières années ont révélé que les consommateurs en général connaissent peu les logements et le mode de vie en copropriété.

« Par exemple, dit-il, la recherche sur les besoins de réparation révèle que certains syndicats de copropriétaires prévoient mieux que d'autres leurs besoins de réparation et de remplacement des immobilisations à long terme, ce qui a des répercussions directes sur le consommateur non averti qui aménagerait dans un ensemble de logements en copropriété dont la réserve de remplacement ne suffirait même pas à répondre aux demandes de liquidités urgentes et inattendues. »

M. Hill soutient que, au fil des ans, la SCHL en a appris beaucoup sur les problèmes qui incommode les occupants de logements en copropriété, et en particulier

Dans certaines régions du Canada, un logement neuf sur quatre est un logement en copropriété. Le guide s'adresse à un marché mûr selon M. Hill.

## Le marché est mûr

de ceux se trouvant dans une tour d'habitation, ils se plaignent souvent de la qualité de l'air, des coûts des services d'utilité publique, du bruit ou des règlements restrictifs de copropriété, ce qui laisse supposer qu'ils n'avaient pas envisagé ces problèmes.

Pour pallier à ces problèmes et à d'autres besoins d'information, la SCHL a rassemblé un groupe de spécialistes internes et externes afin qu'ils produisent un guide complet visant à rendre les consommateurs en quête d'un logement en copropriété pleinement conscients des écueils qui les guettent.



« Cette publication peut aider les personnes à être informées des problèmes liés à la copropriété pour qu'elles puissent faire les bons choix. Le mode d'occupation en copropriété est différent des autres modes d'occupation, et il faut que les consommateurs en comprennent

les enjeux tels que la réserve de remplacement, les droits touchant les garanties et une multitude d'autres problèmes qu'ils n'ont jamais rencontrés en tant que locataires ou propriétaires d'une maison individuelle. Nous voulions tirer la question au clair et je crois que nous y sommes parvenus, a soutenu M. Hill. Notre guide fournit un bon aperçu de tous les aspects de la copropriété et de l'achat d'un logement en copropriété, mais il ne vise pas à fournir aux consommateurs des conseils techniques ou juridiques. En fait, nous y avons inclus un chapitre intitulé Obtenir l'aide des experts dans lequel nous précisons à qui les consommateurs doivent s'adresser selon le type de conseils recherchés.

On peut obtenir un exemplaire de la publication Le point en recherche qui renferme ce rapport en cliquant sur l'icône Bureau de commandes de la page d'accueil du site Web de la SCHL au [www.schl.ca](http://www.schl.ca) et en tapant le numéro de produit 63101 dans la boîte de recherche ou composer le 1 800 668-2642.

Pour plus de détails sur cette publication, communiquez avec Duncan Hill par téléphone (613-748-2984) ou par courriel ([dhill@schl.ca](mailto:dhill@schl.ca)).



# Les réformes des règlements parviennent à régler des problèmes identiques à ceux du Canada

Il y a environ trois ans, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et la SCHL ont publié un rapport sur la réforme des règlements de construction en Australie. Ce rapport soulignait les réformes adoptées par l'État de Victoria, en Australie, pour régler des préoccupations presque identiques à celles auxquelles est confronté le secteur canadien de l'habitation de nos jours.

En mai 2003, l'ACCH et la SCHL ont publié un rapport de suivi pour faire le point sur l'expérience australienne. Ce rapport a été rédigé par Greg Lampert, expert conseil en économie et spécialiste des questions touchant l'habitation. Voici le résumé du rapport de M. Lampert.

Depuis le début des années 1990, la plupart des États de l'Australie ont lancé d'importantes réformes de leur régime de règlements de construction en se fondant sur les règlements nationaux modèles de construction qui avaient été établis à la suite d'un processus national de consultation. Victoria a été le premier État à adopter les règlements modèles et le seul à les avoir adoptés intégralement. La réforme de Victoria, connue sous le nom de « modèle victorien », comporte les éléments clés suivants :

- Responsabilité pour dommages à la propriété découlant de vices de construction et touchant les spécialistes de la construction (constructeurs, concepteurs, inspecteurs en bâtiment, etc.) limitée à 10 ans et proportionnelle au rôle que chacun y a joué.
- Appel d'offres pour les inspections et les autorisations en bâtiment, ce qui permet la présence de certificateurs en bâtiment du secteur privé et met un terme au monopole municipal.
- Enregistrement obligatoire des spécialistes en construction (selon une proportion pertinente de compétences et d'expérience), sans quoi ils ne peuvent exercer leur profession où que ce soit dans l'État.
- Assurance obligatoire pour les spécialistes en construction afin de couvrir les vices de construction et

l'exécution de travaux de construction évalués à au moins 12 000 dollars.

## Le régime se heurte à des problèmes

Malgré tout, le régime s'est heurté à certains problèmes ces dernières années, en particulier dans l'État de New South Wales, où la nouvelle réforme réglementaire a été très différente du modèle victorien.

Dans l'État de New South Wales, les articles de médias sur les problèmes dont souffrent les nouvelles constructions (dont les fuites d'eau dans les nouveaux immeubles à appartements) ont soulevé des questions, et l'on se demande notamment si le régime étatique de réglementation de la construction protège le consommateur comme il se doit. Un comité parlementaire a examiné cette question et recommandé des réformes qui auraient pour effet de rapprocher le régime de réglementation de la construction de NSW du régime remarquable qu'est le modèle victorien.

De plus, la montée en flèche des primes d'assurance de garantie des maisons neuves, élément clé de l'ensemble de réformes, a posé des problèmes. Si la hausse des primes est en partie attribuable aux difficultés que rencontre le secteur des assurances à l'échelle planétaire, les représentants de l'État ont pris des mesures pour rendre l'assurance de garantie des maisons neuves plus intéressante aux yeux des éventuels fournisseurs d'assurance, dans l'espoir d'attirer davantage de fournisseurs vers ce marché après que le marché mondial de l'assurance se sera stabilisé.

Si des réformes de cette envergure supposent inévitablement une mise au point, le régime de base continue de bien fonctionner dans la plupart des États. Plus particulièrement, la mise en place d'un

## Précieuses leçons

Les résultats obtenus dans l'État de Victoria et dans d'autres États offrent de précieuses leçons à ceux qui envisagent des réformes

- Les réformes constituent un tout — des liens de soutien mutuel unissent les divers éléments de l'ensemble complet de réformes des règlements de construction. Des avantages considérables découlent de chaque élément qui, à son tour, soutient les autres éléments. En raison de cette interdépendance, la sélection de certains éléments pourrait miner les avantages des efforts de réforme.

- L'administration doit être rigoureuse — il faut charger un seul organisme d'agir en tant qu'autorité de réglementation du secteur, prévoir un personnel adéquat pour l'application, réclamer l'enregistrement de tous les spécialistes et soutenir le perfectionnement professionnel dans le secteur.

- Exigences réalistes — les administrations doivent concilier leur désir naturel d'optimisation de la protection du consommateur à la nécessité de s'assurer que leurs exigences sont réalistes. Par ailleurs, le régime doit exiger que les constructeurs aient les compétences professionnelles nécessaires.

- Vérification — le professionnalisme doit non seulement être de mise, mais aussi se conformer à un système rigoureux de vérification appliqué par un organisme de surveillance crédible.

- Contrevenants — le régime doit être en mesure d'imposer des amendes aux spécialistes qui enfreignent les règles ou de les radier.

Pour plus de détails sur ce rapport, communiquer avec Paul Gravelle, ACCH, par téléphone (613-230-3060) ou par courriel ([gravelle@chba.ca](mailto:gravelle@chba.ca)).



# L'évaluation de l'initiative de recherche sur les toits verts par le CNRC confirme les mérites des conceptions de bâtiments durables

**S**elon une évaluation des toits verts menée par le Conseil national de recherches du Canada, les toits

recouverts de gazon ou d'autres végétaux peuvent réduire les îlots thermiques urbains et l'écoulement des eaux d'orage. Ils peuvent également accroître la durabilité des membranes, fournir des espaces verts dans les zones urbaines et améliorer la valeur des propriétés. En raison de ces avantages, les toits verts suscitent de plus en plus d'intérêt comme option de conception durable en Amérique du Nord.

## Construction d'une installation expérimentale

Un atelier de dépistage d'enjeux parrainé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 1999 a déterminé que le peu de sensibilisation du public et la pénurie de données techniques constituaient deux importants obstacles s'opposant à l'acceptation des toits verts par le marché canadien. Pour remédier à ces problèmes, l'Institut de recherche en construction (IRC) du Conseil national de recherches du Canada a mené une initiative de toits verts afin de quantifier le rendement thermique et les avantages environnementaux des toits verts en Amérique du Nord. On utilisera les données tirées sur place pour élaborer des modèles informatiques de toits verts, dont se serviront les spécialistes en conception de bâtiments.

Des toits verts peuvent être (et ont été) installés sur des toitures plates ou inclinées. Ils sont généralement divisés en deux catégories : les systèmes extensifs et les systèmes intensifs. Les systèmes extensifs sont composés d'un sol mince et léger; le bâtiment peut donc se passer d'une toiture très renforcée. Ces toits peuvent accueillir de petites plantes, dont une pelouse, des fleurs sauvages, des plantes herbacées, des orpins et, peut-être, de petits arbustes. Leurs applications sont principalement d'ordre écologique. Les systèmes intensifs, eux, se composent d'une épaisse couche de terre à jardin et demandent une charpente plus robuste pour soutenir leur toiture plus lourde. Ils peuvent accueillir de grosses plantes, dont des arbustes et des arbres, et on peut y trouver des endroits aménagés à la

L'IRC a construit sur son campus d'Ottawa une installation expérimentale dont le toit se divise en deux sections, l'une avec un toit vert et l'autre sans toit vert, afin de permettre une comparaison côte à côte. Les deux sections de toit comportent un ensemble complet d'instruments permettant de mesurer le rendement thermique et l'écoulement des eaux d'orage. Les données tirées de l'étude menée à Ottawa étaient tellement prometteuses qu'on a étendu les activités de contrôle à deux toits verts pleine grandeur d'immeubles en service à Toronto.

Le toit vert de l'hôtel de ville de Toronto tient lieu à la fois d'installation de recherche et de site de démonstration. Le Eastview Neighbourhood Community Centre permet aux chercheurs d'examiner les avantages que procure un système de toit vert de poids minimal. Pour mieux comprendre le rendement des toits verts dans diverses conditions climatiques, l'IRC a récemment collaboré avec la British Columbia Institute of Technology à l'établissement d'une installation de recherche expérimentale sur le nouveau campus Great Northern Way de cette dernière, à Vancouver, afin d'examiner comment se comportent les toits verts dans le climat de la côte ouest.

## Les toits verts abaissent les températures

Les premières données tirées du contrôle effectué par l'IRC montrent que les toits verts peuvent réduire considérablement la température de l'air en surface et

les fluctuations de température de la membrane d'un système conventionnel de toiture. Cette réduction de la température et de ses fluctuations peut prolonger la durée utile des membranes de toit. Les données montrent également que les toits verts peuvent atténuer la pénétration de la chaleur par le toit, d'où une réduction de la consommation d'énergie pour la climatisation intérieure des bâtiments. Cette réduction était particulièrement manifeste le printemps et l'été, saisons où le rayonnement solaire était intense — un toit vert extensif peut réduire la pénétration de chaleur par le toit jusqu'à 75 %. En outre, les toits verts peuvent retenir temporairement l'eau de pluie, ce qui retarde et réduit l'écoulement des eaux d'orage et contribue à atténuer le problème de débordement des eaux d'égout mixtes dans de nombreuses zones urbaines. Le toit vert extensif à Ottawa a retenu plus de 50 % des eaux de pluies en 2002.

Pour plus de détails, prière de communiquer avec Mme Karen Liu par téléphone (613-993-4584) ou par courriel (karen.liu@nrc.ca).



L'installation expérimentale du CNRC montrant un toit vert et les sections de référence.



# Documents d'étude de la SCHL

## Études de cas de densification résidentielle urbaine

Par Susan Fisher, Division des politiques et de la recherche, SCHL

**D**es municipalités de l'ensemble du Canada ont mis en oeuvre des politiques afin de favoriser la

production de logements dans des quartiers existants où se trouvent déjà l'infrastructure et les services de transport en commun. Ces dernières années, une multitude de

projets de densification ont été créés sous diverses formes, dont l'édification sur terrain intercalaire, la réutilisation

adaptée de bâtiments non résidentiels, le réaménagement de friches industrielles, la division de terrains et la construction de logements accessoires. Une étude

en cours de la SCHL vise à partager les idées et les leçons tirées de projets de densification résidentielle partout au Canada afin que d'autres intéressés puissent tirer parti de ces expériences.

Dans la première partie de l'étude, qui sera publiée cette année, 12 initiatives municipales ayant favorisé la densification sont examinées.

L'autre partie, en cours d'élaboration, se penche sur 24 ensembles résidentiels récemment construits et présente des entretiens avec des promoteurs, des occupants et des planificateurs municipaux.

Cette étude vise, entre autres, à mieux faire comprendre comment les divers problèmes, dont l'obtention de l'appui des

quartiers, ont été surmontés. Ces projets se trouvent partout au Canada et comprennent un éventail de types de logements et d'emplacements urbains, tels que des projets de densification de centre ville, de banlieues et de petites ou moyennes villes.

Voici une brève description des 12 initiatives municipales que renferme l'étude :

1. Revi-Sols, à Montréal, est un partenariat provincial municipal qui fournit de l'aide financière aux propriétaires de terrains à usage industriel afin de réhabiliter ces terrains pour le réaménagement de zones désaffectées.
2. Dans le cadre du programme Marketing Vacant Lots, la ville de North Vancouver assure la planification, le groupage et la commercialisation de terrains municipaux dans une ancienne zone industrielle de la ville afin de stimuler le réaménagement.

3. Le plan d'action pour le centre ville d'Ottawa prévoit des incitatifs pour l'aménagement du centre ville, dont la renonciation aux droits d'aménagement, aux redevances de stationnement, aux droits de permis et de demande et à certaines exigences relatives au stationnement.
4. CentreVenture est une initiative publique privée qui contribue à la réutilisation adaptée d'immeubles à valeur patrimoniale dans le centre ville de Winnipeg. Elle prévoit des crédits d'impôt, des prêts susceptibles d'une remise, des garanties de prêt et du financement intercalaire.
5. Le Fonds de développement et de revitalisation de la ville de Québec fournit des prêts, des garanties de prêt et des subventions aux propriétaires afin de stimuler l'aménagement dans le noyau urbain central.
6. La ville de Richmond en Colombie-Britannique est dotée d'un processus de division des terrains qui permet aux propriétaires fonciers dans les quartiers de maisons individuelles de diviser leur terrain en deux.
7. La Watertfront Development Corporation de Halifax est une société d'État provinciale qui est propriétaire de terrains riverains et en surveille la planification et l'aménagement.
8. Les Reinvestment Zones (les Two Kings) de la ville de Toronto permettent un zonage flexible dans les quartiers comportant des bâtiments à usage industriel vacants et permettent presque toutes les occupations de sol pour les particuliers, les commerces, les travailleurs à domicile et les industries légères.
9. L'initiative Downtown Housing Incentives de la ville de Saskatoon prévoit des exonérations d'impôt foncier d'une durée de cinq ans pour tous les logements

10. Le Contaminated Sites Grant Program de la ville de Cambridge, en Ontario, fournit des subventions pour la réhabilitation des sols contaminés du centre ville, peu importe le type de résident, et un rabais de 50 % des droits de permis de construire.
11. La ville de Calgary a lancé un processus de médiation en vertu duquel des médiateurs formés contribuent à résoudre des différends touchant l'occupation des sols, dont ceux affectant des promoteurs à des résidents à proximité immédiate.
12. La ville de Guelph, en Ontario, a établi un règlement « as of right bylaw » qui permet la construction de logements accessoires dans les quartiers à faible densité. Ce règlement prévoit une consultation publique intensive et renferme des normes et des lignes directrices.

Ces études de cas d'initiatives municipales seront publiées dans un rapport de recherche et sous la forme d'une série de feuillets de documentation qui seront disponibles depuis le site Web de la SCHL plus tard en 2003. Le prochain bulletin du CNRL mettra en vedette un résumé de la deuxième partie de l'étude, qui portera sur 24 ensembles résidentiels construits.

Pour plus de détails sur cette publication, communiquer avec Susan Fisher par téléphone (613-748-2317) ou par courriel (sfisher@cmhc.schl.gc.ca).



Bishop's Landing, situé sur le front de mer de Halifax, a été érigé sur un terrain industriel. Source : Southwest Properties



# Des chercheurs de l'IRC étudient les effets du climat et de la conception sur le mouillage et le séchage des murs

Une bonne conception et de  
bonnes pratiques de construction  
produisent des murs exempts de  
problèmes causés par l'humidité. Néanmoins,  
l'utilisation de systèmes muraux inadéquats,  
l'inattention aux détails ou les vices de  
construction peuvent entraîner une  
dérive en excessive d'humidité. Par

expérience, nous savons que l'humidité qui  
pénètre dans un mur doit pouvoir ressortir,  
mais nous n'étions pas en mesure de  
quantifier le temps nécessaire pour  
qu'un mur se débarrasse de cette eau  
accidentelle avant que celle-ci ne détériore  
le mur en question. Dans un contexte  
de conception, pour éviter de créer des  
conditions propices à la détérioration de  
certains composants des murs, nous avons  
maintenant des méthodes qui déterminent  
la sensibilité à l'humidité des composants  
et l'effet de la rigueur du climat. Ces  
nouvelles méthodes permettront aux  
concepteurs et aux fabricants de comparer  
le rendement de concepts et de produits  
de murs nouveaux et innovateurs à  
celui de murs connus et fonctionnant  
correctement, pour une quantité d'eau

et un climat donnés.  
Cette capacité a été rendue possible dans  
le cadre du consortium de Contrôle de  
l'humidité dans les murs extérieurs (CHME)  
de l'IRC, projet de quatre ans réunissant  
des chercheurs de l'IRC et 11 partenaires  
du secteur.  
Les chercheurs de l'IRC se sont intéressés  
aux murs à ossature de bois revêtus d'un  
système EIFS avec stucco (système  
d'isolation par l'extérieur avec enduit mince),  
aux murs à parement de brique et aux  
systèmes de bardage en panneaux de fibres  
durs et en vinyle. On a examiné divers détails  
à la jonction de ces murs et d'autres  
composants (dont les fenêtres, les conduits  
d'aération et les boîtes de prise de courant).  
Cette étude visait principalement l'examen  
des facteurs contribuant au maintien de  
certains éléments de ces assemblages à  
un taux d'humidité relative (HR) inférieur  
à 95 % lorsque leur température (T) est

supérieure à 5 °C. Ces seuils d'humidité  
relative et de température ont été choisis  
parce qu'ils sont généralement associés à  
des problèmes de pourriture du bois. Les  
chercheurs ont intégré à cette étude des  
expériences en laboratoire, des outils de  
modélisation informatique, des inspections  
des pratiques de construction et une  
analyse des données météorologiques.  
Grâce à cette étude, l'IRC a pu élaborer un  
nouvel indicateur de la rigueur climatique  
permettant de prévoir le potentiel de  
mouillage et de séchage des constructions  
(l'indice de zone climatique) et un nouvel  
indicateur (l'indice HRT, soit  
l'indice d'humidité relative et  
de température) illustrant  
la réaction des ensembles  
muraux à l'humidité et  
à la température. L'équipe  
a également dressé les  
propriétés thermiques  
et les propriétés liées  
à l'humidité d'environ  
80 matériaux de  
construction sur le  
marché et fait avancer les  
connaissances sur les facteurs  
critiques de la pénétration  
de l'eau dans les murs. En  
dernier lieu, mais non par  
ordre d'importance, une  
vaste analyse comparative  
de la façon dont les divers  
ensembles muraux  
réagissent dans divers  
climats a été menée à l'aide  
de l'outil de modélisation  
hygrothermique de pointe  
nommée hygroRC.

## Dates et lieux

2003	Octobre	7 Ottawa	9 Toronto (West)	24 St. John's	27 Halifax	29 Charlottetown	31 Fredericton	Novembre	6 Toronto (East)	14 Whitehorse	17 Vancouver	19 Calgary	21 Winnipeg	28 Yellowknife	Décembre	1 Edmonton	3 Saskatoon	2004	Janvier	13 Sainte-Foy (en français)	15 Montréal (en français)
------	---------	----------	------------------	---------------	------------	------------------	----------------	----------	------------------	---------------	--------------	------------	-------------	----------------	----------	------------	-------------	------	---------	-----------------------------	---------------------------

POUR PLUS DE DÉTAILS, CONSULTER LE SITE  
WEB DE CHME DE L'IRC : <http://irc.nc>

Projet d'interface fenêtre-mur : <http://irc.nc-csrc.ca/bes/fenestramur/>  
Séminaires canadiens de l'IRC - Séne 2003 : <http://irc.nc-csrc.ca/bes/2003/index.html>

Cet article a été adapté par  
Mme Madeleine Rousseau du  
programme Enveloppe et  
structure du bâtiment, Institut  
de recherche en construction  
(IRC), Conseil national de  
recherches du Canada.

Ce projet a inspiré les chercheurs quant  
à leurs prochains efforts de gestion de  
l'humidité. L'IRC et la SCHL viennent tout  
juste de lancer un autre projet conjoint  
de recherche afin d'évaluer l'efficacité de  
divers composants de construction de  
murs fenêtres quant à la gestion de l'eau  
de pluie pour la durée utile de l'ensemble  
mural. La SCHL utilisera les résultats de  
cette recherche pour élaborer un guide  
des pratiques exemplaires d'installation  
de fenêtres tant pour les immeubles à  
ossature de bois de faible hauteur que  
pour les tours d'habitation.

Les chercheurs de l'IRC  
ayant participé au CHME  
prennent part maintenant  
à une vaste campagne de  
communication des résultats  
de leurs travaux au secteur  
canadien de l'habitation.  
À compter d'octobre,  
l'IRC présentera dans  
15 municipalités de  
l'ensemble du Canada  
une série de séminaires d'un  
jour sur le contrôle efficace  
de l'humidité dans les murs  
extérieurs. Les séminaires  
porteront principalement  
sur les murs à charpente  
légère dans les immeubles  
de faible hauteur. Ces  
séminaires s'adressent aux  
architectes, aux ingénieurs,  
aux technologues, aux  
propriétaires et gestionnaires  
d'immeubles, aux fabricants  
de produits et de systèmes  
et aux constructeurs.



# Une monographie de l'Université de Calgary sur la diversité de l'itinérance

En ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, l'itinérance au Canada touche un nombre croissant de jeunes personnes, de familles, de femmes et de membres de communautés ethniques, dont les immigrants et les Autochtones. Ainsi débute le rapport produit par une équipe de recherche dirigée par le professeur Peter Donahue de la Faculty of Social Work de l'Université de Calgary. Selon l'étude qui vient de paraître, *Diversity Among the Homeless and Those At Risk*, on ne peut plus définir l'itinérance en fonction d'une clientèle unique, car elle touche désormais plusieurs types de clients. Réalisée de juin 2001 à septembre 2002, l'étude comprend des entrevues auprès de 110 personnes relevant de quatre catégories — les immigrants, les jeunes, les Autochtones et les propriétaires bailleurs — afin d'examiner, de comparer et de faire ressortir les questions de diversité dans la clientèle itinérante et les personnes menacées d'itinérance dans une grande ville (Calgary) par rapport à une petite ville (Lethbridge). L'objectif poursuivi était de mieux comprendre leur situation et leurs besoins afin de pouvoir présenter des recommandations d'amélioration pour l'élaboration des politiques et la prestation des services. Au sein des trois catégories d'itinérants ou de personnes menacées d'itinérance, les chercheurs ont dégagé quatre principaux facteurs :

- La violence ou les conflits familiaux. Les jeunes ont invoqué ce facteur comme principal motif pour justifier leur itinérance. Les Autochtones ont également affirmé que les conflits familiaux entraînaient souvent leur sortie d'une réserve. Quant aux immigrants, c'est la violence familiale qui contribue à leur itinérance.
- Les contraintes financières. Les participants ont invoqué l'insuffisance de l'aide sociale (les besoins de base n'étant pas satisfaits), le manque d'argent pour poursuivre leur éducation ainsi que le chômage et le sous-emploi pour justifier leur situation critique.
- Les problèmes de logement. Les participants ont relié les loyers élevés, les restrictions concernant les enfants, les quartiers

indésirables, le taux de criminalité et l'absence de sécurité personnelle aux difficultés que leur pose l'obtention d'un logement abordable et de qualité. Certains participants semblent prisonniers d'un cycle vicieux difficile à rompre :

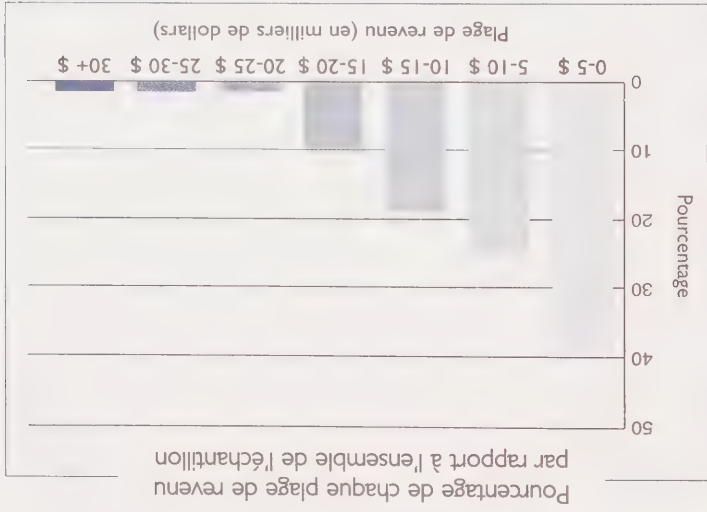
- Le stress. Ce facteur est de plus en plus présent dans le quotidien des trois catégories d'itinérants ou de personnes menacées d'itinérance. Ils sont privés de sommeil réparateur, car ils doivent constamment veiller à leur protection et à celle de leur famille. Ils sont stressés par la crainte de perdre leur maison et la précaire stabilité qu'elle représente.

## Le bon côté

Par contre, les participants ont soutenu que les programmes et les services étaient accessibles et que le personnel était tout à fait disposé à leur offrir des conseils et des articles les aidant à répondre à leurs besoins personnels de base. Certains répondants ont manifesté cette critique positive en reconnaissant que leur situation pourrait être ou avait été bien pire. L'équipe de recherche a formulé plusieurs recommandations détaillées pour chaque catégorie d'itinérants ou de personnes menacées d'itinérance. Elle a également présenté les recommandations générales suivantes :

- Fournir de l'information accessible sur les programmes et les services disponibles dans la collectivité;
- Accroître l'accès aux possibilités d'éducation et de formation;
- Collaborer avec les employeurs à la création de possibilités d'emploi;
- Collaborer avec les trois ordres de gouvernement et les secteurs à but lucratif et non lucratif à l'accroissement de l'accès à un éventail d'options de logement abordable;
- Elaborer des programmes d'éducation de la collectivité pour enrayer les stéréotypes et la discrimination à l'égard des itinérants, des personnes menacées d'itinérance et des membres de minorités ethnoculturelles;
- Développer les connaissances élémentaires des locataires parmi les trois catégories visées (établissement de budgets, gestion de la colère, attentes plus précises quant aux rôles et aux responsabilités des locataires et des propriétaires bailleurs, etc.);
- Accroître l'accès aux transports abordables.

Environ 67 % de l'échantillon ont touché moins de 10 000 dollars par année et environ 40 % ont touché moins de 5 000 dollars. Presque 30 % de l'échantillon ont touché entre 10 000 dollars et 20 000 dollars et moins de 5 % ont touché 20 000 dollars et plus.



Pour plus de détails sur cette étude et pour obtenir des exemplaires du rapport, communiquer avec M. Peter Donahue par téléphone (403-220-6711) ou par courriel (pdonahue@ucalgary.ca).



# Les personnes âgées ou malades chroniques dans les refuges : une clientèle différente des autres clientèles sans-abri

Par Anna Lenk, Division des politiques et de la recherche, SCHL

Cette étude nationale, réalisée par Luba Serge et Nancy Gnaedinger pour la Société canadienne

d'hypothèques et de logement, a abordé les problèmes et les solutions touchant les personnes âgées ou malades chroniques utilisatrices de refuges pour itinérants.

Le terme « personnes âgées » dans la population des sans-abri s'entend généralement des personnes ayant au moins 50 ans et pouvant paraître et se comporter comme des personnes ayant

de 10 à 20 ans de plus.

La plupart des 13 ensembles résidentiels examinés ont été produits par des fournisseurs établis de refuges qui ont

étendu leurs installations et leurs services afin de répondre aux besoins croissants

et pressants des sans-abri âgés et malades chroniques.

L'itinérance chez les personnes âgées et malades chroniques se distingue de celle des autres sans-abri par les caractéristiques suivantes :

- elles peuvent être plus faibles physiquement;
- leurs sens peuvent être affaiblis;



Hospice de la maison « The Mission », à Ottawa, le premier centre de soins palliatifs au Canada  
Photo : gracieuseté de l'Université d'Ottawa (site Web)

- elles peuvent souffrir de problèmes de santé plus complexes;
- elles peuvent être plus ancrées dans l'itinérance que le sont les jeunes sans-abri.

La tolérance — par exemple de l'alcoolisme et de ses effets, des comportements antisociaux et d'une hygiène personnelle

particulier de la démarche de soutien et de prestation de soins dans les ensembles

résidentiels visés par cette étude. En revanche, l'intolérance à l'égard de ces

caractéristiques constitue l'un des principaux obstacles s'opposant à

l'intégration des sans-abri aux logements du marché locatif.

Dans tous les cas, l'intervention repose sur un réseau de services, y compris sur le soutien à domicile offert par le service public, les soins à domicile et les services

d'approche multidisciplinaires. L'éventail d'ampleur des services offerts dans les

13 ensembles résidentiels et le nombre de sources disponibles et de recommandations

de clients ou résidents reflètent la collaboration des secteurs et des

organismes entre eux. Parmi les services généralement offerts, mentionnons la

gestion financière, la surveillance de l'administration des médicaments, la

prestation d'au moins un repas par jour, l'entretien ménager et les soins personnels.

La coordination et l'intégration des services de santé et des refuges est importante, car les personnes âgées sans-abri risquent

d'avantage d'être acheminées directement aux refuges par les hôpitaux que les jeunes

sans-abri. L'intégration des secteurs de la santé et des refuges n'en est encore qu'à l'étape embryonnaire dans de nombreuses

villes.

On peut se procurer des exemplaires du rapport intitulé *Housing Options for Elderly or Chronically Ill Shelter Users* (en anglais seulement) auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par Internet ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)) ou par téléphone (1 800 668-2642).

## Les ensembles étudiés

Les 13 ensembles ayant fait l'objet de l'étude présentent une gamme variée de types de bâtiments, d'un immeuble de quatre étages, de logements en milieu de soutien à un centre de soins palliatifs appartenant une maison d'hébergement en exploitation depuis près de 100 ans. Un hôtel transformé en abri pour itinérants sert également d'hébergement temporaire pour les sans-abri.

Voici la liste des 13 projets :

- Hospice pour les sans-abri, The Mission, Ottawa
- Infirmerie Seaton House, Toronto
- Integration of Health and Shelter, Toronto
- Résidence Hazelton, Vancouver
- Projet de logements temporaires à l'intention des Autochtones ayant une incapacité motrice, Winnipeg
- Résidence Du Vieux Port, Montréal
- Maison Claire Ménard, Montréal
- Résidence Birchmount, Toronto
- Legion Wing, Prince George, C.-B.
- Veterans' Memorial Manor, Vancouver
- Former Integrated Program, Oak Bay Lodge, Victoria
- Fairway Woods, Victoria
- Pioneer Inn, Whitehorse, Yukon

Une copie du résumé de rapport de recherche est disponible sur Le point en recherche accessible en ligne à partir de la page d'accueil du Bureau de commandes de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) en tapant dans la boîte de recherche le numéro du produit (63297) ou en téléphonant le numéro sans frais 1 800 668-2642. Pour plus de détails sur ce rapport, communiquez avec Anna Lenk par téléphone (613-748-2951) ou par courriel ([anna@schl.ca](mailto:anna@schl.ca))



# Le symposium à Harvard à la fine pointe sur la santé de la population et le logement

Par Phil Deacon, Division des politiques et de la recherche, SCHL, et coprésident du Groupe de travail sur le logement et la santé de la population du CNRL



Un cours de leur première réunion, les membres du Groupe de travail du Comité national de recherche sur le logement (CNRL) ont exprimé la

nécessité d'élaborer un document qui résume ce que nous savons des liens unissant la santé au logement. L'initiative sur la santé de la population canadienne et la SCHL appuient l'élaboration du document par le Groupe de travail. En juin, j'ai participé au symposium d'une journée sur la santé de la population et le logement qui a eu lieu à la Harvard School of Public Health et qui contribuera au contenu de ce document.

Cette journée se divisait en trois thèmes : 1. Le logement en tant que déterminant social de la santé (théorie et enquêtes fondamentales). 2. Les interventions en matière de logement en tant que politiques d'amélioration de la santé (les pratiques et les innovations liées au logement et l'évaluation des programmes). 3. Les orientations futures.

## Le logement en tant que déterminant social de la santé

Tout au long de la journée, on s'est penché sur les problèmes de santé découlant des conditions et des caractéristiques des quartiers et de la ségrégation raciale. Parmi les effets à court terme du milieu sur les résidents du quartier, notons entre autres les attitudes et les comportements et le recours aux soins de santé. L'influence à plus long terme, notamment l'accumulation de stress, la piètre qualité environnementale et un affaiblissement collectif attribuable au manque de ressources. La ségrégation, et en particulier le niveau de concentration de mères face de race noire, a été associée au faible poids à la naissance des enfants noirs. Les comportements des mères face à la santé semblent faire partie des facteurs déterminants, mais on ne peut cerner clairement ce qui cause les mauvaises habitudes liées à la santé. Un présentateur a conclu que le logement joue un rôle important au niveau de la santé mentale, en particulier dans les familles à faible revenu avec enfants. La recherche

## Le logement dans le contexte des politiques pour améliorer la santé

Les conclusions d'une étude de base pour le programme HOPE VI, initiative de régénération des logements publics américains les plus délabrés font état d'une étonnante constatation : le piètre état de santé des résidents, tant adultes qu'enfants, vivant dans des logements HOPE VI dans les cinq immeubles visés par cette étude. De nombreux résidents souffrent de multiples problèmes de santé chroniques nécessitant des soins sur une base régulière, ce qui a pour effet de miner l'accessibilité à l'emploi et par le fait même de mettre en doute la possibilité qu'ils puissent se loger dans des logements publics. « Moving To Opportunity (MTO) » est un essai contrôlé et aléatoire dans lequel certaines familles habitant un logement public d'un quartier très pauvre ont déménagé dans un logement locatif privé d'un quartier plus aisé, tandis que d'autres ont déménagé dans un quartier presque pauvre et que d'autres familles ont continué d'habiter leur logement public. Les observations révèlent que les parents ayant déménagé dans un quartier plus aisé ont déclaré vivre moins de détresse que les parents étant demeurés dans leur logement public. De 25 % à 35 % des répondants ont déclaré que leur santé s'améliorait, ce qui surpasse les taux de réussite d'un traitement type, qui sont de l'ordre de 10 % à 15 %. Un autre présentateur a toutefois rétorqué qu'on ne pouvait pas prendre au sérieux le MTO en tant que stratégie d'intervention, car seul un infime pourcentage des résidents

## Observations finales

Au Canada, les problèmes de santé sont considérés comme provenant de plusieurs niveaux, dont le logement et le quartier. On leur accorde présentement une importance égale, mais cela reste à démontrer faute de recherches inductives d'envergure. En Amérique, les quartiers ont fait l'objet des principales recherches inductives. Cela est certainement attribuable à la grande préoccupation que suscitent les échecs d'ensembles de logements sociaux et des noyaux urbains centraux, ce qui a entraîné la prestation de fonds pour d'autres alternatives de logement et pour la recherche. Ces fonds ont permis la réalisation d'expériences assez étendues et rigoureuses et comportant un volet sur la santé. Pour plus de détails, communiquer avec Phil Deacon, Division des politiques et de la recherche, SCHL, par téléphone (613-748-2429) ou par courriel (pdeacon@cnrl.schl.gc.ca)



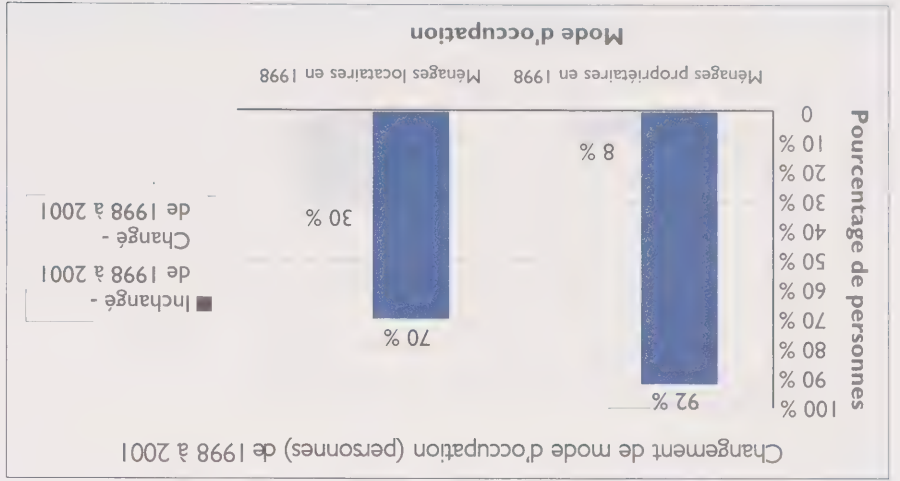
# Statistique Canada ajoute à l'EDTR de nouvelles données sur l'habitation à compter de l'année de référence 2002

Par Adam Wronski, Statistique Canada

**S**tatistique Canada a ajouté de nouvelles données sur l'habitation à l'Enquête sur le revenu (EDTR). À la suite d'une consultation menée auprès de la SCHL en 2001 en vue de diffuser de nouvelles données sur l'habitation pertinentes pour la recherche et l'élaboration de politiques, l'enquête recueille depuis l'année de référence 2002 de l'information sur les sous-populations suivantes :

- **Ensembles des ménages** : le besoin de réparations (selon l'occupant du logement), le principal combustible de chauffage du logement et l'exploitation ou non d'une entreprise agricole ou à domicile depuis la résidence.
- **Propriétaires occupants** : le montant des mensualités hypothécaires, le montant des taxes foncières annuelles et le fait que le logement fasse partie ou non d'une copropriété enregistrée.
- **Locataires** : le loyer mensuel, les commodités incluses dans le loyer (chauffage, eau, électricité, etc.) et le fait que le loyer soit subventionné ou non par le gouvernement ou un employeur.

Plus de 30 % des personnes faisant partie de ménages locataires en 1998 faisaient partie de ménages propriétaires en 2001.



Source : Statistique Canada, Division des statistiques sur le revenu, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu

## Mieux cerner les tendances

- L'information ci-dessus, qui touche les coûts de logement, s'ajoute à celle sur la propriété et le type de logement (disponible depuis 1994) et à l'information sur l'existence d'un prêt hypothécaire et le nombre de chambres à coucher dans le logement (recueillie depuis 1999).
- **Évaluation de la qualité du parc de logement** : Calcul des rapports des frais de logement au revenu (RFLR) aux fins de l'analyse de l'abordabilité des logements; Examen de la taille des logements par rapport à la norme (surpeuplement) compte tenu du nombre de chambres à coucher et d'occupants.
- **Les variables qui représentent ces indicateurs et qui répondent aux normes de la SCHL** seront intégrées à la base de données de l'EDTR. Puisque l'EDTR est une enquête longitudinale, on pourra également répondre à certaines questions dont déterminer si les ménages finissent par pouvoir ou ne plus pouvoir s'offrir un logement abordable, de taille et de qualité convenables.

Le riche ensemble de caractéristiques sur la démographie, l'emploi et le revenu déjà disponibles grâce à l'EDTR permet aux analystes en habitation d'examiner ces questions par rapport à d'autres caractéristiques comme le statut d'immigrant, la population à faible revenu, les personnes âgées et les personnes handicapées.

## Disponibilité des données

Une première collecte des nouvelles données sur l'habitation dans le cadre de l'EDTR a eu lieu en janvier et février 2003. Le traitement des données est en cours. Les nouvelles données sur l'habitation ainsi que les autres données de l'EDTR de 2002 seront accessibles par le grand public à compter de 2004. Pour plus de détails, communiquer avec Adam Wronski, chef des enquêtes sur la dynamique du travail et du revenu, Statistique Canada, par téléphone (613-951-1474) ou par courriel ([WronskiA@statcan.gc.ca](mailto:WronskiA@statcan.gc.ca)).



# La SCHL se charge du volet Logement

Les données sur le logement

Une étude de Statistique Canada visant à mesurer le bien être des villes canadiennes

Par John Engeland, Division des politiques et de la recherche, SCHL

Le Canada pour la réalisation d'un projet visant à mesurer le « bien être » de 27 régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes comptant au moins 100 000 habitants. Lancé par le Bureau du Conseil privé, ce projet a été entrepris afin de fournir des données de base clés sur les tendances et les conditions de diverses dimensions dans ces RMR.

La recherche, qui se fondera sur des données démographiques de base, dont celles touchant les immigrants et les Autochtones, portera sur l'économie (emploi et création d'emploi), les enjeux liés aux transports, à la santé, à la situation sociale et culturelle, au crime et à la sécurité, à la pauvreté, à l'environnement et au logement.

Ce projet est conçu de manière à réunir les indicateurs et les données afin d'établir un ensemble de faits permettant l'examen de la façon dont les RMR se portent et se sont portées. La SCHL est coauteur du chapitre sur les conditions, les besoins et les tendances en matière de logement et misera sur ses indicateurs touchant la qualité des logements, leur taille, leur abordabilité et les besoins impérieux de logement.

**Un partenariat solide et de plus en plus uni : le PID et le SSQV**

Au moment même où la FCM mettait au point ses indicateurs de la qualité de vie, Environnement Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement mettaient au point le Programme d'indicateurs du développement durable (PID). Le PID consiste en un projetiel autonome et un site Web qui lui est relié, et chercheurs municipaux, les associations et les organismes communautaires à produire des indicateurs du développement durable et à en assurer le suivi. Le PID a grandement profité des commentaires et suggestions des participants au SSQV et les indicateurs sur la qualité de vie ont été

Le chapitre sur le logement :

- examinera toutes les RMR à compter de 1990 à l'aide des données des recensements de 1991, de 1996 et de 2001 (y compris les données sur les indicateurs spéciaux du logement établies par la SCHL);
  - comparera les résultats de chaque RMR aux résultats moyens de l'ensemble des RMR ou à la moyenne canadienne afin de fournir un contexte aux fins de l'interprétation.
- Quant au contenu, le chapitre sur le logement :
- désignera les groupes démographiques à croissance particulièrement forte et leurs répercussions sur les RMR en insistant sur l'ampleur de la croissance dans les diverses RMR et sur l'importance des écarts;
  - décrira l'activité des marchés de l'habitation de 1990 jusqu'à nos jours, examinera les fluctuations dans les mises en chantier effectuées pour répondre à la croissance, examinera les facteurs de l'accroissement de la demande, évaluera la disponibilité des logements sur le marché (rareté) et évaluera les hausses de prix et de loyer par rapport aux revenus des ménages et aux coûts de logement;

- examinera le résultat de tout ce qui précède, dont les conditions de logement en regard de l'abordabilité et identifiera les villes qui ont enregistré en 2001 des pourcentages particulièrement bas ou élevés de ménages habitant un logement répondant aux normes actuelles et où le logement est le plus ou le moins abordable;
  - observera comment l'abordabilité a évolué dans les RMR où la conjoncture économique a changé;
  - soulignera les types de ménages ayant du mal à trouver un logement abordable; dressera le profil de certaines parties de RMR où les problèmes de logement se révèlent particulièrement graves.
- Présentement, nous travaillons sur les données des recensements de 1991 et de 1996, mais nous y ajouterons les données du recensement de 2001 dès leur diffusion et les tableaux spéciaux de la SCHL dès que nous les aurons obtenus. Statistique Canada compte avoir en main le volet Logement de l'étude au début de l'an prochain.
- Pour plus de détails sur cette publication, communiquez avec John Engeland par téléphone (613-748-2799) ou par courriel ([jengeland@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jengeland@cmhc-schl.gc.ca)).

## Nouveau rapport à paraître en novembre

Intégrés à l'ensemble principal d'indicateurs du PID, La FCM pourra se servir du PID pour organiser les données et l'information au cours de la troisième ronde de compte rendu sur les indicateurs de la qualité de vie.

Le très attendu troisième rapport sur la qualité de vie qui sera publié sous forme de série de rapports à la fin de 2003 et en 2004, renfermera plus d'indicateurs tout en assurant la continuité avec les versions précédentes. Avec l'aide de Développement des Ressources humaines Canada, on a considérablement renforcé la capacité du système de rendre compte sur l'itinérance

Pour plus de détails, communiquer avec John Burrett, Fédération canadienne des municipalités, par téléphone (613-241-5221) ou par courriel ([jburrett@fcm.ca](mailto:jburrett@fcm.ca)).



# Système de suivi de la qualité de vie de la FCM : Examen approfondi de la situation des municipalités

Le Système de suivi de la qualité de vie (SSQV) assure la mesure, le suivi et le compte rendu de l'évolution de la qualité de vie dans 20 grandes villes canadiennes. Les travaux ont débuté en 1996, année où la Fédération canadienne des municipalités (FCM) a commandé une étude sur la façon dont les changements apportés à la structure de financement des paiements de transfert fédéraux se répercuteraient sur les administrations municipales. Après avoir examiné le rapport, la FCM a conclu que ces changements auraient des répercussions sur un nombre croissant de responsabilités municipales, mais ses membres ne disposaient pas des outils et des données nécessaires pour débattre de ce problème et d'autres politiques au nom de leurs collectivités. Pour s'assurer une meilleure voix au chapitre à l'avenir, les plus grandes municipalités membres de la FCM ont recommandé la création d'un système de suivi. La FCM a aussitôt entamé l'élaboration du Système de suivi de la qualité de vie.

## À quoi sert le système

Les deux premiers rapports reposaient sur huit ensembles complets d'indicateurs : 1. Caractéristiques démographiques — Il s'agit d'un profil sur les caractéristiques démographiques, la croissance démographique, les niveaux de scolarisation et d'alphabétisation, la diversité culturelle, l'immigration, et la structure démographique selon l'âge. Ce profil fournit une référence aux fins du suivi des changements démographiques à long terme.

2. Labordabilité dans les collectivités — Ces mesures permettent de comparer les niveaux de revenu au coût de la vie. La mesure de l'abordabilité est élevée si les revenus moyens sont relativement supérieurs au coût moyen de la vie.

3. La qualité de l'emploi — Ces mesures permettent d'assurer le suivi des dimensions et des tendances de l'emploi, dont l'équité et la répartition de l'emploi, les emplois à temps partiel et le chômage sur l'ensemble de la population.

4. La qualité du logement — Ces mesures comprennent l'abordabilité des logements locaux (aux niveaux des revenus), le pourcentage de maisons ayant besoin de réparations, les taux d'occupation et les mises en chantier.

5. Le stress des collectivités — Ces mesures rendent compte des problèmes sociaux et examinent les variables touchant les groupes vulnérables. Elles comprennent le taux d'incidence des ménages à faible revenu, des familles monoparentales, des appels de crise, des faillites et des suicides.

6. La santé des collectivités — Ces mesures rendent compte du taux de décès prématuré (avant 75 ans), de la mortalité infantile, du pourcentage d'enfants de faible poids à la naissance et des jours de travail perdus en raison d'une maladie ou d'un handicap.

7. La sécurité des collectivités — Ces mesures rendent compte des taux de criminalité et de violence, de la criminalité juvénile et du taux de préjudices non intentionnels.

8. La participation collective — Ces mesures rendent compte de la participation des citoyens au sein de leur collectivité et comprennent la participation à la vie politique (participation électorale), le tirage des quotidiens ainsi que les dons de charité et le soutien aux projets communautaires d'après les contributions à la campagne annuelle.

Tous les deux ans, le Système de suivi de la qualité de vie assure la mesure, le suivi et le compte rendu des indicateurs de la qualité de vie dans les grandes villes canadiennes.

## Exemples de constatations clés

La première ronde de données et d'analyse préliminaire diffusée en mai 1999 révèle que les disparités de revenus dans les collectivités urbaines du Canada sont supérieures à celles des moyennes provinciales et nationales. Les données présentées dans le deuxième rapport sur la qualité de vie (mars 2001) confirment cette analyse.

Elles révèlent que la pauvreté et la disparité des revenus continuent de se concentrer dans les grands centres urbains et que les hausses moyennes de revenu dans les trois dixièmes inférieurs de l'échelle des revenus de la population étaient généralement inférieures dans les collectivités visées par le sondage sur la qualité de vie à celles du Canada en général. Le pourcentage de familles monoparentales a continué de dépasser la moyenne canadienne dans la plupart de ces collectivités visées par le sondage sur la qualité de vie.

Le pourcentage de familles monoparentales a continué de dépasser la moyenne canadienne dans la plupart de ces collectivités visées par le sondage sur la qualité de vie.



# Création d'une base de données pour d'éventuelles recherches sur l'habitation

## La SHQ commande de nouvelles données

Les données sur le logement

des ménages, le parc résidentiel, le revenu des particuliers, des familles et des ménages.

### À paraître sous peu :

La SHQ prévoit mener divers projets de recherche concernant les statistiques spécialisées, dont les suivants :

- réalisation d'une série de monographies sur les conditions de logement de groupes cibles, dont les personnes âgées et les familles;
  - analyse des caractéristiques socio-économiques des ménages du Québec; élaboration d'indicateurs sur le logement;
  - description des conditions régionales de logement au Québec;
  - réalisation d'études connexes sur la copropriété, les besoins de logement, les zones rurales, etc.
- « La commande d'informations statistiques de la SHQ [...] s'inscrit dans sa démarche

an passé, la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'entité provinciale à Statistique Canada d'exécuter deux pour l'habitation, a demandé documents préliminaires élaborés par Yvon Chouinard et Claude-Rodrigue Deschênes de la SHQ : Description de la commande de tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001 (mars 2003) et Description de tableaux normalisés du recensement 2001 (septembre 2003). La version finale de ces rapports paraîtra sous peu.

Les tableaux croisés spéciaux ont été conçus de manière à offrir une manière différente d'examiner les données brutes recueillies par Statistique Canada. Les tableaux sont groupés sous les thèmes suivants : Les caractéristiques sociales et économiques des individus, des familles et

### Programme de recherches approfondies sur le logement à l'U. de Winnipeg

(suite de la page 2)



Des étudiants occupant un emploi d'été à WIRA en discussion de groupe.

### Le développement du potentiel des communautés

Améliorer les compétences des organismes de logement du noyau central de Winnipeg constitue également un objectif de la WIRA. Une étude intitulée Enhancing Boards porte sur les besoins d'apprentissage et de ressources des conseils d'administration bénévoles des organismes sans but lucratif. Les organismes communautaires jouant un rôle de plus en plus prépondérant dans la planification, la prestation et la gestion des programmes, la WIRA estime que le

renforcement des capacités constitue une importante initiative de développement des noyaux urbains centraux.

Pour améliorer davantage les ressources communautaires, la WIRA a également soutenu l'élaboration d'une base de données (SIG) sur le logement des groupes d'intérêts spéciaux. Cette ressource comprendra un inventaire des logements subventionnés en fournissant de l'information sur les numéros des logements, leur emplacement, leur type, leur âge, le type de client, l'organisme de gestion et d'autres détails importants pour les organismes communautaires et les chercheurs. Le potentiel cartographique et la possibilité de relier cette information à d'autres données de Statistique Canada de la ville et de plusieurs organismes en feront un puissant outil de recherche.

### La WIRA joue un rôle éducatif

La WIRA continue de mettre en valeur le logement dans le cadre de son mandat éducatif. Une session d'étude intensive d'été d'une durée d'une semaine a été

de mieux connaître et comprendre les conditions de logement des ménages du Québec », a commenté M. Claude-Rodrigue Deschênes, économiste de la SHQ. Les fournisseurs de logements et les décideurs en matière de logement bénéficient désormais d'un portrait plus précis sur la façon dont les Québécois sont logés et sur la façon d'améliorer leur qualité de vie.

Pour obtenir des exemplaires des rapports Description de la commande de tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001 et Description de tableaux normalisés du recensement 2001, prière de communiquer avec le Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec par téléphone au 418-646-7915 ou au 514-873-9611. Numéro sans frais : 1 800 463-4315.

Pour plus de détails, prière de communiquer avec Jacques Trudel par téléphone (514-873-9610) ou par courriel (jacques.trudel@shq.gouv.qc.ca).

élaborée à l'intention des étudiants en quête d'un crédit universitaire et des intervenants communautaires en quête d'un certificat professionnel. La première session d'étude, soit celle de l'été 2002, a porté sur le thème de la construction et de la reconstruction de nos collectivités. Les spécialistes et les universitaires participant à cette session ont fourni de la documentation sur les logements locaux, les maisons de chambres, les fiducies foncières, les programmes d'accès à la propriété et la politique de logement et ont fait des liens entre ces sujets relatifs au développement communautaire et la revitalisation du noyau urbain central. L'été dernier (2003), le thème était l'environnement et la revitalisation du noyau urbain central, et la session d'étude comprenait des présentations sur le logement et l'environnement, le recyclage et la réutilisation de vieux bâtiments ainsi que la croissance intelligente (Smart Growth).

Pour plus de détails, visiter le site Web de l'Institute of Urban Studies (www.uwinnipeg.ca/~ius/wira) ou communiquer avec M. Tom Carter par téléphone (204-982-1148) ou par courriel (tcarter@uwinipeg.ca).



## À propos du Comité national de recherche sur le logement

Créé en 1986, le Comité national de recherche sur le logement (CNRL) se compose de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, municipaux, de l'industrie, des organismes de logement social, de la communauté académique et des consommateurs. Le Comité poursuit les objectifs suivants :

- cerner les secteurs prioritaires de la recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration, former des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitation; et
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de recherche.

En plus de son comité plénier, le CNRL fonctionne également grâce à des groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. À l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données du logement, les sans-abri, la planification de collectivités durables, le logement des personnes âgées, et la santé de la population et le logement. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au bulletin du CNRL, lequel est publié deux fois l'an.

Le CNRL est coprésidé par David Cluff, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et Don Johnston de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Nancy Walker, Coordonnatrice, CNRL et liaison extérieure  
Société canadienne d'hypothèques et de logement, Bureau national  
700, chemin de Montréal, C2-332  
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Tél. : (613) 748-2446  
Télec. : (613) 748-2402  
Courriel : [nwalker@cmhc-schl.gc.ca](mailto:nwalker@cmhc-schl.gc.ca)  
Pour commander un bulletin du CNRL ou s'abonner : Tél. : 1 800 668-2642 (Publication n° 63302)

Dans la foulée des recherches permettant d'établir pourquoi un quartier est prisé, la WIRa a soutenu la recherche intitulée *Housing Intervention and Neighbourhood Development: Harnessing Change in West Broadway*. Cette recherche présente l'évolution sociale et du parc résidentiel survenue dans ce quartier afin d'évaluer la dynamique du changement. Les résultats de cette recherche permettront de mieux saisir les processus du changement et favoriseront le soutien d'initiatives visant l'établissement de quartiers diversifiés et stables.

## Les besoins spéciaux et l'abordabilité du logement

En plus de ces initiatives de logement générales, la WIRa soutient certaines études plus particulières. Les conditions et la disponibilité des logements destinés aux personnes handicapées font l'objet d'un examen dans la monographie s'intitulant *Finding a Way Home: Housing Options in Inner-City Winnipeg for People with Disabilities who are Dying*. Faire ressortir les lacunes en matière de politiques et de programmes et les pratiques exemplaires, cette recherche vise à favoriser la production de logements abordables et de qualité convenable, dans le noyau central de Winnipeg, à l'intention des personnes handicapées qui en sont venues à avoir besoin de soins palliatifs.

La nécessité d'entreprendre des initiatives de logement locatif a été confirmée par une étude s'intitulant *Rooming Houses in Winnipeg: Best Practices for a Low-Cost Housing Alternative*. Les maisons de chambres, créneau longtemps négligé du marché de l'habitation, apportent une importante contribution à l'abordabilité des logements dans les quartiers du noyau urbain central.

Cette étude porte sur la condition des logements, les commodités, les caractéristiques des résidents, leur degré de satisfaction et la nature et la qualité de la gestion immobilière. Les résultats de cette étude ont entraîné la création d'une association de locataires de maisons de chambres, qui collabore désormais avec la municipalité et d'autres organismes à l'amélioration des logements dans les maisons de chambres.

Une autre étude, *Developing Sustainable Home Ownership Programs for Low-Income Households*, qui porte sur l'élaboration de programmes d'accession à la propriété durable pour les ménages à faible revenu, montre que les groupes et les résidents de

quartier préfèrent les options de programme d'accession à la propriété et perçoivent l'accession à la propriété comme un moyen d'améliorer la stabilité de leur quartier. Toutefois, cette étude questionne le fait d'aider les ménages à très faible revenu à accéder à la propriété. Cette étude révèle, en viendront à ne pas honorer leurs mensualités hypothécaires ou à négliger l'entretien de leur maison, ce qui contribuera peu à la revitalisation des quartiers urbains centraux. Cette étude souligne également la nécessité d'établir une politique de logement plus large et qui prévoit des options de logement locatif pour les ménages à faible revenu.

Pour favoriser les travaux de recherche sur les choix de logement locatif à faible coût, la WIRa a parrainé la recherche intitulée *Winnipeg's Single-room Occupancy Hotels: The Environment and Surrounding Communities*. Ce projet vise à fournir des recommandations sur le code de bâtiment, les normes d'occupation, les droits des locataires et les règlements les touchant afin de s'assurer que cette forme d'hébergement offre le meilleur logement possible de manière

Une autre étude parrainée par la WIRa, *Guide to Good Management of Inner City Buildings for Landlords and Tenants*, a permis de produire un guide de bonne gestion des bâtiments des noyaux urbains centraux à l'intention des propriétaires bailleurs et des locataires afin d'inciter ces deux parties à collaborer à l'amélioration de la gestion de leurs immeubles et d'accorder aux locataires un plus grand rôle dans la gestion et l'exploitation d'immeubles et dans la sélection des locataires.

## Le logement et l'environnement

La WIRa soutient également la recherche sur le logement et l'environnement. L'étude *Transportation Savings and Affordable Home Ownership in Inner-City Winnipeg* évalue s'il est possible d'attribuer une partie des économies réalisées par un mode de vie sans voiture ou avec une petite cylindrée au processus d'autorisation des prêts hypothécaires pour promouvoir l'accession à la propriété dans le noyau urbain central. On prévoit que cette recherche montrera des façons dont le noyau central de Winnipeg peut être promu en tant que marché hypothécaire viable récompensant les propriétaires occupants à revenu faible et moyen d'avoir élu domicile dans un endroit central axé sur les piétons et les transports en commun.



# Recherches approfondies sur le logement visent l'amélioration du noyau central de Winnipeg

Par Tom Carter, et Anita Friesen, Institute of Urban Studies, Université de Winnipeg

Un programme de recherche active sur l'habitation, dont l'objectif ultime touche l'amélioration de la qualité de vie des résidents de noyaux urbains centraux, est en cours dans les quartiers du centre de Winnipeg. Ce programme est dirigé par la Winnipeg Inner City Research Alliance (WIRIA), groupe de chercheurs en

milieu universitaire et de partenaires de la collectivité voués à la recherche participative active. La WIRIA est financée par la SCHL et le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada dans le cadre des Alliances de recherche universités-communautés en matière de logement.



Maisons typiques dans les quartiers centraux de Winnipeg faisant l'objet de recherches approfondies en vue de l'amélioration de la qualité de vie de leurs résidents.

C'est une consultation menée auprès d'organismes communautaires du noyau urbain central qui a lancé le programme et confirmé que les programmes de logement devraient faire partie d'un plan communautaire de réaménagement plus vaste et être coordonnées avec d'autres initiatives de développement social et économique. Les recherches en cours et réalisées relèvent de quatre catégories : le rôle joué par le logement dans le développement communautaire, les besoins spéciaux et l'abordabilité du logement, le logement et l'environnement ainsi que le développement du potentiel des communautés.

## Le rôle joué par le logement dans le développement communautaire

L'importance du lien qu'entretient le logement avec d'autres enjeux touchant le bien-être de la collectivité fait l'objet d'un questionnement dans la publication *Healthy Communities: More Than Bricks and Mortar*. Cette recherche vise à mieux cerner ce qui, outre les initiatives de logement, rend une collectivité saine selon les résidents et à déterminer les éléments favorables et défavorables à la réalisation de cet objectif.

## Dans ce bulletin

1	L'IRC examine les effets du climat sur le mouillage et le séchage des murs	10
10	La SCHL documente les pratiques de densification résidentielle urbaine	11
11	Le CNRC confirme les mérites des « toits verts » pour les bâtiments durables	12
12	L'Australie parvient à régler des problèmes identiques à ceux du Canada	13
13	Un nouveau guide de la SCHL : tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété	14
14	Barres d'appui pour les aînés dans les baignoires : quel modèle choisir?	15
15	Baux viagers et protection des consommateurs	16
16	Programme de recherches approfondies sur le logement à l'U. de Winnipeg	1
1	La SHQ commande de nouvelles données pour d'éventuelles recherches	3
3	Le système de suivi de la FCM évalue les municipalités	4
4	Une étude de Statistique Canada/SCHL mesure le bien-être des villes canadiennes	5
5	Statistique Canada ajoute de nouvelles données sur le logement à l'EDTR	6
6	Un symposium à la fine pointe sur la santé de la population et le logement	7
7	Les aînés et les maladies chroniques : une clientèle différente des autres sans-abri	8
8	Une étude de l'U. de Calgary sur la diversité de l'itinérance	9